

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Toezeggingen beeldvorming Volkshuisvestingsprogramma
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Domein	-	Ruimte
Contactpersoon	-	Gerwin van Lohuizen
Contactgegevens	-	g.vanlohuizen@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van	22 oktober 2024
Behandeling in raadsvergadering van	11 november 2024

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van: de afhandeling van twee toezeggingen die gedaan zijn in de beeldvormende behandeling van het Volkshuisvestingsprogramma in de raadscommissie van 7 oktober 2024.

Toelichting:

Op 7 oktober presenteerden wij u het Volkshuisvestingsprogramma. Bij de gestelde vragen zijn twee toezeggingen gedaan:

1. CDA: representatie inwoners. De enquête is door 82 inwoners ingevuld. Deze enquête was online en op papier via de gemeentelijke servicepunten beschikbaar. De opkomst van de vijf inwonersavonden was goed te noemen en passend bij iedere kern. Wat opviel was dat er meer jongeren aanwezig waren dan voorheen bij dit soort bijeenkomsten. Met de gecombineerde inbreng vanuit inwoners (jong en oud), de Participatieraad Dalfsen en de professionals hebben we een brede en representatieve opbrengst verkregen waardoor we in staat zijn een breed gedragen Volkshuisvestingsprogramma op te leveren.
2. Diverse fracties: naar aanleiding van figuur 7.1 waren er vragen over het volgende:
 - Figuur 7.1. Deze CBS cijfers lopen tot en met 2022. Er werd gevraagd of er actuelere gegevens beschikbaar zijn. Dat is op dit moment voor deze cijfers niet het geval.
 - Toewijzing eigen inwoners. Figuur 7.1 geeft een beeld van alle verhuizingen van personen naar onze gemeente: voor bestaande koop, huur en nieuwbouw. Op de markt van bestaande koopwoningen kunnen wij als gemeente niet sturen. Dit lukt ons wel bij sociale huur en bij nieuwbouw. Wij gaan dit daarom verduidelijken in het Volkshuisvestingsprogramma.

Toezegging nummer twee geeft ons aanleiding om figuur 7.1 in het Volkshuisvestingsprogramma te vervangen door een tabel in hoofdstuk 7 met meer actuele cijfers en een schriftelijke toelichting hierop. Dit is de enige wijziging die wij naar aanleiding van de beeldvorming doorvoeren.

Vervolg:

Bij de oordeelsvormende raadsbehandeling wordt de aangepaste versie van het Volkshuisvestingsprogramma met u gedeeld.

Bijlagen:

Volkshuisvestingsplan

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

De burgemeester
Rikus Jager

de gemeentesecretaris
Henry van der Woude



VOLKSHUISVESTINGS- PROGRAMMA

2025 t/m 2029

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Gelukkig wonen in Dalfsen	3
1.2	Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting als vertrekpunt	5
1.3	Regionale kaders	5
1.4	Lokale kaders	6
1.5	Samen met bewoners en betrokken partijen	7
2	Meer woningen bouwen	8
3	De juiste woningen bouwen	11
4	Bestaande woningen en vastgoed benutten	16
5	Ouder worden in de Gemeente Dalfsen	20
6	Aandachtsgroepen	24
7	Een fijne woonomgeving	30
	Bijlage I: Speerpunten per kern	34
	Bijlage II: Overzicht plancapaciteit	40
	Bijlage III: Begrippenlijst	41

1 Inleiding

1.1 Gelukkig wonen in Dalfsen

In 2023 kwam uit een onderzoek van het CBS naar de brede welvaart naar voren dat nergens in Nederland de mensen zo gelukkig zijn als in de gemeente Dalfsen. Inwoners waarderen vooral het uitgebreide voorzieningenniveau, het onderlinge vertrouwen en het gevoel dat we er voor elkaar zijn, zo bleek uit dit onderzoek. Kenmerkend is ook de ligging in het groene Vechtdal. Niet alleen inwoners, maar ook toeristen komen hier graag wandelen en fietsen. Terwijl Zwolle, met al haar stedelijke voorzieningen om de hoek ligt. Onze dorpen hebben allemaal hun eigen identiteit. De binding aan het eigen dorp is daardoor ook groot.

Al die pluspunten maken dat veel mensen graag in onze gemeente willen wonen. De vraag naar woningen is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Het aanbod is niet in gelijke mate mee gegroeid. Hierdoor zijn prijzen van koopwoningen fors gestegen. Zeker voor starters zijn de mogelijkheden om een woning te kopen daardoor afgenomen. We moeten daarom meer betaalbare woningen bouwen om deze doelgroep genoeg kansen op de woningmarkt te bieden.

Het inzetten op meer betaalbare woningen kan soms op gespannen voet komen te staan met onze zorg om het gewaardeerde woonmilieu te behouden. Een van de belangrijkste opgaven voor de komende jaren is daarom om een goede balans te vinden tussen meer woningen toevoegen en het dorpse karakter te behouden. Uitgangspunt daarbij is wel om samen met betrokken

partijen (inwoners, ontwikkelaars, woningcorporaties) te kijken wat wél kan, in plaats van wat niet.

We zijn ook een relatief vergrijsde gemeente. Het aandeel ouderen is nu al relatief hoog en zal de komende jaren verder toenemen. Veel ouderen wonen nu nog in een ruime eengezinswoning. Zolang zij nog redelijk vitaal zijn (en dat blijft men ook steeds langer) kunnen zij zich ook prima in deze woning redden. Maar het is wel goed dat ouderen tijdig na gaan denken of de huidige woning ook op de lange termijn nog voor hen geschikt is, als ze met een zorg- of hulpvraag te maken gaan krijgen. Daarom willen we de komende jaren meer nultredenwoningen¹ toevoegen om voor ouderen een alternatief te bieden voor hun huidige (vaak grote) woning.

Ouderen zijn lang niet de enige doelgroep die (op termijn) met zorg te maken krijgt in onze gemeente. Ook doelgroepen zoals mensen met een verstandelijke beperking, mensen met psychiatrische problematiek of in de maatschappelijke opvang zoeken een plek om te wonen. Waar voorheen deze zorgdoelgroepen vaak in de grotere (centrum)gemeenten gehuisvest werden, zal iedere gemeente (dus ook Dalfsen) hierin haar aandeel moeten pakken. Dat betekent niet alleen dat er meer huisvestingsmogelijkheden voor deze zorgdoelgroepen moeten komen, we zullen ook samen met woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties moeten kijken hoe iedereen (met en zonder zorgvraag) op een prettige manier kan wonen in onze gemeente. Dit vraagt iets van onze woonomgeving, zowel fysiek (toegankelijkheid, bereikbaarheid voorzieningen) als sociaal (zoals voldoende ondersteuning voor mensen die dat nodig hebben). Deze en andere uitdagingen vormen voor ons de aanleiding om tot een volkshuisvestingsprogramma te komen. Een programma waarbij we zowel onze ambities op het vlak van de woningmarkt als voor wonen met zorg integreren.

¹ Een nultredenwoning is een woning waarbij de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minstens één slaapkamer zich gelijkvloers bevinden, en die toegankelijk is zonder trappen te hoeven gebruiken.

Van woonvisie naar volkshuisvestingsprogramma

Tot nu toe legden we onze ambities op het vlak van wonen periodiek vast in een woonvisie. Onze huidige woonvisie dateert van 2019 en loopt dit jaar af. Ook daarom is het tijd voor een herijking van ons beleid. In de huidige woonvisie hadden we als ambitie opgenomen om jaarlijks gemiddeld 120 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Met gemiddeld ruim 145 toegevoegde woningen per jaar zaten we daar ruim boven. Een mooi resultaat. Toch blijft de vraag naar woningen groot.

Onze voornemens op het gebied van wonen en wonen met zorg leggen we vanaf nu vast in het volkshuisvestingsprogramma, zoals het Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting ons voorschrijft (zie paragraaf 1.2). Daarmee komt de woonvisie als instrument te vervallen. Onze visie op wonen en wonen met zorg is vastgelegd in de Omgevingsvisie (paragraaf 1.4); de kapstok van ons beleid op alle ruimtelijke domeinen. De omgevingsvisie werken we uit in verschillende programma's, waaronder dit Volkshuisvestingsprogramma. Hierin benoemen we vooral de op uitvoering gerichte voornemens.

Het Rijk schrijft in haar wetsvoorstel voor dat gemeenten in hun volkshuisvestingsprogramma ook in gaan op de huisvestingsopgave van ouderen en andere aandachtsgroepen (vaak met een zorgcomponent, soms met een specifieke woningvraag). Met dit Volkshuisvestingsprogramma (we spreken dus niet langer over een woonvisie) voldoen we aan de vereisten van het Wetsvoorstel.

Onze doelen voor de komende jaren

Volkshuisvesting is van cruciaal belang. Vooral in deze tijd waarin de woningmarkt voor grote uitdagingen staat. De vraag naar woningen is sterk toegenomen, terwijl de prijzen zijn gestegen. Door actief in te zetten op volkshuisvesting kunnen we niet alleen voldoen aan de huidige woonbehoeften, maar ook een fijne leefomgeving creëren waar iedereen zich

thuis voelt. Met deze achtergrond zijn hier onze belangrijkste doelen die in de visie naar voren komen:

Doelen van het Volkshuisvestingsprogramma

1. Bouw van 900 woningen t/m 2030

- In de eerste plaats voor de lokale vraag, maar ook vanwege regionale opgave
- Elke kern heeft ruimte om te groeien
- Primair bouwen op uitbreidingslocaties, voor behoud van ons dorpse karakter
- We nemen knelpunten weg om woningen sneller te kunnen realiseren

2. Bouw van woningen waar de grootste behoefte aan is: betaalbaar en iets kleiner

- 15% van onze nieuwbouw is sociale koop; bedoeld op starters
- We bouwen iets kleinere woningen dan voorheen om ze betaalbaar te houden
- 30% van onze nieuwbouw bestaat uit sociale huur
- We bouwen minimaal 220 nulredenwoningen voor senioren t/m 2030

3. Bestaande woningen en vastgoed beter benutten

- We bieden ruimte om agrarische vastgoed om te zetten tot woonruimte
- We onderzoeken of we de mogelijkheden voor woningsplitsing en transformatie kunnen vergroten, mits de omgevingskwaliteit gewaarborgd blijft
- We onderzoeken of we meer ruimte kunnen geven aan premantelzorgwoningen
- We gaan voort met de verduurzaming van de woningvoorraad

4. Ouderen kunnen op een prettige manier blijven wonen

- +30 geclusterde woonvormen voor ouderen met een gemiddelde zorgvraag
- +65 zorggeschikte woningen voor ouderen met een zware zorgvraag
- Woningen voor ouderen clusteren we rondom voorzieningen (Woonzorgzones)
- We nemen maatregelen om de doorstroming te bevorderen
- We vergroten de inzet op preventie, ondersteuning, ontmoeting en samenwerking

5. De juiste woningen voor aandachtsgroepen

- We bieden betaalbare en passende woningen voor overige zorgdoelgroepen (waaronder mensen met verstandelijke beperking, uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang, Jeugdzorg)
- Creëren van woonomgeving waar zorgvrager en andere bewoners prettig wonen
- Rekening houden met woningbehoefte van arbeidsmigranten, statushouders en woonwagenbewoners

6. We versterken de kwaliteit van onze woonomgeving

- Voldoende kans voor lokale woningzoekenden om een woning te vinden
- We houden rekening met klimaatadaptatie en biodiversiteit in onze wijken
- Goede bereikbaarheid en leefbaarheid van wijken

1.2 Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting als vertrekpunt

Niet alleen de woningmarkt is de afgelopen jaren veranderd, maar zeker ook de landelijke beleidskaders. Na jaren van beperkte sturing vanuit de Rijksoverheid, worden nu weer meer kaders aangegeven waarbinnen het gemeentelijke beleid zich moet bewegen. Dit heeft geleid tot het Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting². Versnelling van de woningbouw met focus op voldoende betaalbare woningen staan daarbij hoog op de agenda, net als het huisvesten van urgente en aandachtsgroepen. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- In iedere gemeente moet minimaal 2/3^e van het woningbouwprogramma uit betaalbare woningen bestaan (sociale huur, middenhuur < €1.157 en betaalbare koop < €390.000³).
- In gemeenten waar het aandeel sociale huur onder het landelijk gemiddelde zit⁴ (zoals in Dalfsen) moet minimaal 30% van het woningbouwprogramma (dus bijna de helft van de opgave voor betaalbare woningen) uit sociale huur bestaan.
- Gemeenten benoemen in hun volkshuisvestingprogramma de huisvestingsopgave voor de aandachtsgroepen. Daarnaast stelt iedere gemeente een urgentieverordening op (uiterlijk twee jaar na inwerkingtreding van de aangepaste Huisvestingswet), waarbij in iedere geval de landelijk verplichte urgentiecategorieën worden opgenomen.

² Dit wetsvoorstel ligt momenteel ter behandeling bij de Tweede Kamer

³ Deze prijsgrenzen (prijspeil 2024) gelden landelijk en worden jaarlijks geïndexeerd.

⁴ Landelijk bestaat 27% van de woningvoorraad uit sociale huur. In de gemeente Dalfsen ligt het aandeel sociale huur op 17% (Peildatum 1-1-2024).

1.3 Regionale kaders

Woondeal West-Overijssel

De landelijke kaders uit het Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting zijn onderschreven en nader uitgewerkt op regionaal niveau. Voor thema's ten aanzien van de woningmarkt is hiervoor de Woondeal West-Overijssel uitgewerkt.

- We leveren een basisinspanning om tot en met 2030 28.200 woningen toe te voegen⁵. Iedere gemeente neemt een fair share van deze opgave. Het grootste deel daarvan bestaat uit de realisatie van sleutelprojecten (88%). Voor de gemeente Dalfsen komt dat neer op 840 tot 880 woningen.

Wat zijn onze sleutelprojecten?

Projecten met een significante impact op de kern waar ze gebouwd worden, die bijdragen aan de ambities uit de regionale Woonagenda 2021 en aan versnelling van de woningbouw door te starten met de bouw voor 2026. In de gemeente Dalfsen gelden de volgende vier sleutelprojecten:

Naam project	Aantal woningen
Dalfsen Centrum	80
Nieuwleusen Centrum (Backxlaan, excl. Oosterbouwlanden)	250
Oosterdalfsen Noord	340
Lemelerveld Waterinkweg	170-210
Totaal	840-880

Peildatum 2021. Bron: woondeal West-Overijssel (herijking van de sleutelprojecten en aantallen: eind 2024). Een deel van de woningen in sleutelproject Nieuwleusen Centrum (Backxlaan) is al gerealiseerd met een aantal appartementsgebouwen en rijenwoningen.

⁵ Dit betreft de basisinspanning. De hogere ambitie om tot en met 2030 40.000 woningen toe te voegen (Regionale Woonagenda, 2021) blijft daarnaast als ambitie overeind.

- Versnelling van de woningbouwopgave is noodzakelijk. Provincie, gemeenten, marktpartijen en corporaties werken daarbij nauw samen. Inzet is om het participatieproces te verbeteren, procedures te verkorten en de ambtelijke capaciteit zo efficiënt mogelijk in te zetten.
- De regio streeft ernaar om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair te laten bouwen.
- De Provincie heeft een Actieprogramma Toekomstbestendig Bouwen opgesteld, waarin de ambities op het vlak van o.a. klimaatadaptief bouwen, natuurinclusief bouwen en het gebruik van biobased materialen zijn opgenomen.

Woonzorgvisie West-Overijssel

Ook de opgaven ten aanzien van wonen met zorg zijn regionaal uitgewerkt. Hierbij ligt de focus op de aandachtsgroepen die te maken hebben met een zorg- of ondersteuningsvraag. Enkele belangrijke opgaven uit deze visie zijn:

- Het vergroten van het woningaanbod voor ouderen in West-Overijssel tot en met 2030:
 - 3.560 nultredenwoningen
 - 1.855 geclusterde woningen
 - 1.175 zorggeschikte woningen
- Voor de overige zorgdoelgroepen is het van belang dat er voldoende plekken zijn waar ze een eigen woonplek hebben en zoveel mogelijk mee kunnen doen in de samenleving. Dit betekent ook dat huisvesting meer en meer lokaal georganiseerd gaat worden, op de plek waar men vandaan komt. Deze zorgdoelgroepen hebben vooral behoefte aan kleine, betaalbare (huur)woningen.
- We bevorderen de eigen kracht van mensen en hun sociale netwerk. Daarbij gaan we uit van de positieve gezondheidsbenadering: 'wat kan wél' van Machteld Huber.

- Betrokken zorg- en welzijnsorganisaties gaan nadrukkelijker samenwerken, zodat de ondersteuning voor zorgvragers eenvoudiger en daarmee toegankelijker wordt.

Deze en andere regionale uitgangspunten werken we in dit programma nader uit op het niveau van de gemeente Dalfsen.

1.4 Lokale kaders

Omgevingsvisie Dalfsen 1.0

Onze Omgevingsvisie vormt de basis voor de beleidsmatige keuzes die we maken op het vlak van het ruimtelijke domein: zoals wonen, leefbaarheid, veiligheid, natuur, economie en recreatie. Als het gaat om het wonen en zorg beschrijft de Omgevingsvisie enkele belangrijke ambities:

- We bouwen voor eigen behoefte, waarbij we extra bouwen in kernen die dit nodig hebben voor instandhouding van het huidige voorzieningenniveau.
- Lemelerveld en Nieuwleusen kunnen een rol spelen om in de regionale behoefte te voorzien, zonder de maat en schaal van die kernen aan te tasten.
- We willen kansen benutten rond transformatie-opgaven in onze kernen. Denk aan verouderde bedrijventerreinen. Of aan woon- of bedrijfsgebieden nabij de centra, waar kansen liggen voor verdichting.
- Waar mogelijk sturen we op het type woning, inrichting openbare ruimte en locatie om de gewenste mix van inwoners te behouden en groepen inwoners (starters en ouderen) die moeite hebben een woning te bemachtigen, te bedienen.
- We werken vanuit de waarden van gebieden. Het ligt niet voor de hand om een gebied waar de natuurwaarden groot zijn, in te vullen met een woningbouwprogramma. We nemen uitgevoerde stresstesten rond

droogte en overstroming ter harte voor locaties waar wel of niet woningbouw gerealiseerd kan worden.

- We houden / maken onze inwoners positief gezond door een leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeten, meedoen, bewegen en sporten.

In de Omgevingsvisie is tevens een kaart opgenomen met de in- en uitbreidingslocaties voor woningbouw.

Dit volkshuisvestingsprogramma vormt een nadere uitwerking van de Omgevingsvisie. We werken de visie iets meer uit en gaan in op de wijze waarop we de ambities willen waarmaken.

Toekomstvisie Dalfsen 2030

In de Toekomstvisie staat beschreven wat de gemeente Dalfsen zo Dalfs maakt. Daarmee wordt een visiegeboden op hoe deze eigenheid een stevige basis kan zijn bij de kansen en uitdagingen van morgen. De toekomstvisie kent drie speerpunten: Samen wonen, samen werken, samen leven. Waarbij met name 'samen wonen' kaders geeft over de woonambities:

- Het is belangrijk dat zowel jong als oud een plek om te wonen kan vinden in onze gemeente. Innovatieve woon- en zorgcombinaties gericht op interactie en verbondenheid zouden een uitkomst kunnen zijn.
- Er wordt verschillend gedacht over de energietransitie, maar dat we aan de slag moeten staat buiten kijf. Wij vinden het belangrijk dat we samen tot oplossingen komen en dat daarbij iedereen gehoord wordt.
- Het onderwerp 'duurzaamheid' blijft een prominente plek op onze gemeenschappelijke agenda innemen. We laten ons inspireren door flexibele bouw, circulaire materialen en modulaire bouwoplossingen om ons voor te bereiden op veranderende woonbehoeften.

Bij het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma hebben we deze drie speerpunten als uitgangspunt genomen.

1.5 Samen met bewoners en betrokken partijen

Het realiseren van onze ambities op het gebied van wonen en zorg kunnen we alleen samen met onze betrokken lokale partners, zoals de woningcorporaties (VechtHorst en Vechtdal Wonen), huurdersorganisaties (TOEK en HOV), ontwikkelaars, makelaars, inwoners, zorg- en welzijnspartijen. Dit volkshuisvestingsprogramma hebben we daarom samen met hen vormgegeven.

- In maart en april (2024) zijn er vijf inloopavonden voor bewoners georganiseerd (Dalfsen, Hoonhorst, Lemelerveld, Nieuwleusen en Oudleusen) waar inwoners van elk dorp en het buitengebied aan konden geven wat zij belangrijk vinden voor het volkshuisvestingsprogramma.
- In het voorjaar van 2024 heeft een online enquête gelopen waarbij inwoners van de gemeente hun mening konden geven over diverse thema's voor het volkshuisvestingsprogramma.
- Op 8 april 2024 heeft een stakeholdersbijeenkomst plaatsgevonden, waarin de opgaven voor wonen en wonen met zorg met tal van partijen zijn besproken (corporaties, huurdersorganisaties, makelaars, ontwikkelaars, zorgaanbieders, belangenbehartigers, etc.).
- De raad heeft aan de voorkant van het proces input gegeven voor de inhoudelijke koers van het volkshuisvestingsprogramma.

Tijdens de bijeenkomsten is zeer veel input opgehaald voor het Volkshuisvestingsprogramma. Vaak zaten meningen van verschillende partijen in dezelfde richting, soms waren er sterk verschillende ideeën over hoe we de woonopgaven moeten aanpakken. Dit Volkshuisvestingsprogramma geeft in de basis de rode draad van alle opgehaalde informatie weer, met dien verstande dat de gemeente eindverantwoordelijk is voor de inhoud en de uitvoering van het programma.

2 Meer woningen bouwen

Druk op de woningmarkt bovengemiddeld hoog

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt bijna overal toegenomen. Maar in onze gemeente is die druk sterker dan gemiddeld toegenomen. Dat uit zich onder andere in een relatief sterk gestegen koopsom. In de afgelopen vijf jaar is de gemiddelde koopsom voor een woning in de gemeente toegenomen met 35% (landelijk lag dat op +31%). Inmiddels kost een koopwoning gemiddeld €453.000 (landelijk is dat €416.000).

De toegenomen druk zien we ook aan het aantal mensen dat zich vestigt in de gemeente. In de periode 2010-2014 was er nog sprake van een migratie-evenwicht (evenveel vestigers als vertrekkers). De afgelopen vijf jaar was er sprake van een vestigingsoverschot van in totaal +789 personen.

Bij vestigers in de gemeente Dalfsen gaat het in de eerste plaats om huishoudens afkomstig uit Zwolle⁶. Dit zijn vaak gezinnen die vanuit een stedelijke woonomgeving op zoek gaan naar een woning met meer ruimte in een gezinsvriendelijke omgeving (rustige omgeving, genoeg scholen, speelruimte, etc.). Niet zelden gaat het daarbij om mensen die eerder uit de gemeente Dalfsen zijn vertrokken vanwege werk, studie of gebrek aan betaalbare woonruimte, maar nu weer terug willen keren. De vestiging van jonge gezinnen is belangrijk voor onder andere het draagvlak voor voorzieningen. Tegelijkertijd zijn huidige inwoners in onze dorpen bezorgd of die instroom van vestigers er misschien toe gaat leiden dat er voor eigen inwoners geen betaalbare woningen meer overblijven.

⁶ Hierbij speelde ook mee dat er de afgelopen jaren relatief weinig woningen zijn gebouwd in de gemeente Zwolle. De komende jaren zal daar de nieuwbouwproductie aanzienlijk hoger liggen.

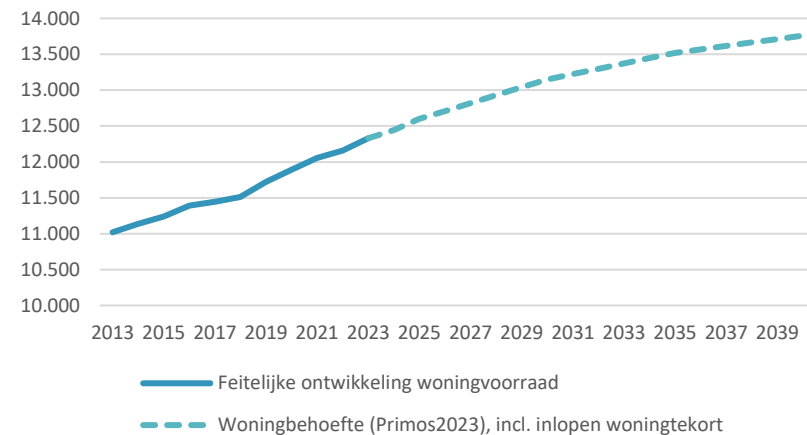
⁷ Primos2023

⁸ Het woningtekort in de regio Zwolle ligt op 3,4% van de woningvoorraad (bron: Primos2023). Een beperkte mate van spanning op de woningmarkt is wenselijk om prijsdaling en leegstand te

Onze woningbouwopgave voor de komende jaren

De komende jaren zal het aantal huishoudens (en daarmee de vraag naar woningen) in onze gemeente verder toenemen. Het is van groot belang om voldoende woningen toe te voegen om in die vraag te voorzien. In de periode tot en met 2030 zal de woningvraag toenemen met 590 woningen⁷. Daarnaast is er op dit moment al een woningtekort dat we willen aanpakken⁸. Dit leidt tot een totale opgave van 820 woningen t/m 2030. Ook in de jaren daarna (2030 t/m 2040) houdt de woningbehoefte aan (+610 woningen).

Figuur 2.1: Gemeente Dalfsen. Verwachte woningbehoefte 2024-2040, vergeleken met de feitelijke ontwikkeling in afgelopen tien jaar.



Bron: CBS (2023), Primos (2023)

voorkomen. Een woningtekort van 1,5% tot 2% wordt landelijk als redelijk beschouwd. Als we het woningtekort tot ongeveer 1,5% willen terugbrengen in onze gemeente, betekent dit een opgave van 230 woningen t/m 2030.

De afgelopen jaren (2019-2023) hebben we gemiddeld 148 woningen per jaar aan onze voorraad toegevoegd. Aanzienlijk meer dan de doelstelling uit de vorige woonvisie. In lijn met de woningbouwopgave voor de komende jaren én de gerealiseerde woningen van de afgelopen jaren, stellen we ons zelf ten doel om jaarlijks 150 woningen aan de voorraad toe te voegen; totaal zo'n 900 woningen tot en met 2030. We beschikken op dit moment over een plancapaciteit van ruim 780 woningen tot en met 2030⁹. Om onze woningbouwopgave waar te maken, moeten we de plancapaciteit tot en met 2030 aanvullen.

Onze lokale woningbouwopgave staat niet op zichzelf. De verhuisbewegingen in het verleden laten zien dat er veel samenhang in de regio zit. Het is belangrijk om over een plancapaciteit te beschikken die ruimer is dan de lokale woningbehoefte. Omdat we ook te maken hebben met vestigers uit omliggende gemeenten (als we hier niet voor bouwen, zal de druk op de woningmarkt alleen maar toenemen). Maar ook omdat we een extra buffer nodig (in ieder geval 130% van de opgave) hebben om eventuele planvertraging of planuitval op te vangen.

Ruimte voor elke kern om te groeien

In elke kern is er behoefte aan extra woningen. Voor het grootste deel is die vraag afkomstig van woningzoekenden uit het dorp zelf. Er is sprake van een grote kernbinding. Veel woningzoekenden zijn dus georiënteerd op hun eigen kern en overwegen minder snel een verhuizing naar een van de andere kernen uit de gemeente. De vraag is het grootst in Dalfsen, gevolgd door Nieuwleusen. In de kleinste kernen is de absolute vraag weliswaar het kleinst, maar ook hier is veel behoefte aan extra woningen.

We bieden daarom ruimte aan elke kern om te de woningvoorraad uit te breiden. Voor elke kern zijn er ook de nodige concrete plannen om in de

woningbehoefte te voorzien. In bijlage I gaan we nader in op de specifieke speerpunten en woningbehoefte per kern.

Behoud van dorpse en landelijke karakter...

Inwoners en bezoekers van onze gemeente waarderen het dorpse en landelijke karakter van onze woonomgeving. Dit willen we graag zo houden. We zetten daarom in de eerste plaats in op nieuwbouw op uitbreidingslocaties. Hier hebben we de ruimte om vol in te zetten op het bereiken van onze volkshuisvestelijke ambities. Uitbreidingslocaties leggen we vast in onze Omgevingsvisie. Hierbij geldt dat woningbouw in gebieden met een grote natuurwaarde niet voor de hand ligt. Vooral in Nieuwleusen en Lemelerveld zien we kansen om zowel voor de lokale als regionale vraag woningen te bouwen.

Naast uitbreiding willen we ruimte geven aan ontwikkelingen om op inbreidingslocaties te bouwen (bijvoorbeeld verdichting, transformatie of splitsing). Ook hierbij geldt dat de woningdichtheid en het type woningen wel moet passen binnen het woonmilieu van de betreffende kern.

...met de ambitie om het woningtekort voortvarend aan te pakken

Onze dorpse en groene woonomgeving is voor veel woningzoekenden de reden om hier te (willen) blijven wonen. Maar onze zorg voor het behoud van dit woonmilieu kan ook een belemmering voor de woningbouw vormen. Bijvoorbeeld door een stapeling van kwaliteitseisen waar nieuwe woningbouwplannen aan moeten voldoen. Willen we het tekort aan woningen aanpakken, dan zullen we samen met ontwikkelende partijen moeten kijken onder welke condities we medewerking kunnen verlenen aan woningbouwplannen. Dit blijft zoeken naar een goede balans tussen een

⁹ De totale plancapaciteit (realisatie deels ook na 2030) bestaat uit ruim 1.100 woningen

zorgvuldige invulling van onze woonomgeving (met aandacht voor onze landschappelijke waarden) en het zo snel mogelijk vergroten van het woningaanbod voor de grote groep woningzoekenden.

Daarnaast is het zaak dat procedures rondom het beoordelen en medewerking verlenen aan woningbouwplannen sneller gaan verlopen. Hierin hebben we de afgelopen jaren al stappen gezet, maar er blijft ruimte voor verbetering. Daarbij gaat het om het hele bouwproces tot en met de bezwaarprocedure. Een positieve grondhouding ten opzichte van woningbouwplannen (zoals hiervoor geschetst) is daarin al belangrijk, maar er zijn meer mogelijkheden voor versnelling. Zo worden op landelijk niveau maatregelen getroffen om beroepsmogelijkheden te beperken. Binnen onze eigen gemeente willen we meer in onze communicatie-uitingen meer aandacht hebben voor de urgentie van meer woningbouw, zodat er meer draagvlak komt voor de bouw van meer woningen.

We gaan door met de integrale afweging van nieuwe initiatieven. Waarin we niet alleen kijken of nieuwe initiatieven voldoen aan onze ambities op het vlak van wonen, maar ook als het gaat om duurzaamheid, parkeren, welstandseisen, et cetera. Zodat ontwikkelaars in een vroeg stadium een eenduidig antwoord hebben waar hun plan aan moet voldoen en wat eventuele verbeterpunten zijn om medewerking te krijgen van de gemeente. Daarnaast moeten we de komende jaren meer focus leggen op de ontwikkeling van grotere woningbouwlocaties of door combinatie van meerdere locaties samen. Grotere volumes zorgen voor een efficiënter bouwproces, waardoor schaalvoordelen behaald kunnen worden (o.a. efficiëntere inkoop van bouwmaterialen, inzet personeel, etc.).

Een ander aandachtspunt is de gemeentelijke capaciteit om tot een snelle beoordeling van plannen te komen. In de Woondeal West-Overijssel is aangegeven dat gemeenten gebruik kunnen maken van een flexpool en het aanjaagteam waarmee regionale experts ingehuurd kunnen worden om knelpunten bij projecten weg te nemen. Als gemeente zullen we waar mogelijk

hier gebruik van gaan maken. Samenwerking met regiogemeenten en de Provincie is daarin essentieel.

In de Woondeal is tevens aangegeven dat we prioriteit geven aan projecten die relatief snel en gemakkelijk te realiseren zijn.

Voorstel maatregelen (uitwerking door college in uitvoeringsprogramma):

1. We bouwen 900 woningen in de periode 2025 tot en met 2030. Dat zijn gemiddeld 150 woningen per jaar.
2. We hanteren een ruimere plancapaciteit van 130% om eventuele planvertraging of -uitval op te vangen.
3. We gaan het proces rondom de integrale beoordeling van nieuwe woningbouwinitiatieven beter stroomlijnen, zodat we sneller plannen kunnen toetsen en ontwikkelaars snel duidelijkheid krijgen over de (on)mogelijkheden en planuitval wordt voorkomen
4. We maken waar mogelijk gebruik van het aanjaagteam en de flexpool vanuit de Provincie zodat we extra capaciteit hebben om nieuwe plannen te beoordelen en knelpunten bij lopende initiatieven zoveel mogelijk weg te nemen.
5. In communicatie-uitingen (zowel intern als extern) zal de gemeente de urgentie van meer woningbouw frequenter en explicieter aandacht geven, zodat er meer draagvlak komt voor de bouw van woningen.
6. We monitoren doorlopend de voortgang van de woningbouw. Jaarlijks rapporteren we de voortgang aan de raad waarbij we aandacht hebben voor de mate waarin kwantitatieve en kwalitatieve ambities uit dit volkshuisvestingsprogramma zijn bereikt.

3 De juiste woningen bouwen

Van ruim en duur, naar (iets) kleiner en betaalbaar

Onze woningvoorraad bestaat voornamelijk uit ruime, grondgebonden koopwoningen. Bijna driekwart van onze woningvoorraad bestaat uit koopwoningen (74% tegenover 57% landelijk). Het gemiddelde woonoppervlak van een woning in onze gemeente ligt op 157 m² (landelijk 120 m²). Die ruime woningen zijn een van de redenen waarom mensen hier graag willen (blijven) wonen.

Maar de komende jaren zal met name het aantal 1 en 2 persoonshuishoudens toenemen. In de eerste plaats gaat het om een groeiende groep ouderen waarvan de kinderen het huis uit zijn, maar ook om starters of mensen waarbij de relatie beëindigd is.

Hierdoor neemt de vraag naar kleinere en meer betaalbare woningen toe. Ook zal de vraag naar (sociale) huurwoningen toenemen. Niet alleen bij woningzoekenden voor wie een koopwoning financieel niet haalbaar is, maar ook vanwege de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen (zie hoofdstuk 6). Tegelijkertijd blijft er ook vraag naar grondgebonden woningen, zeker onder jonge huishoudens. We moeten daarom vooral streven naar een goede mix aan woningtypen en prijsklassen binnen ons totale woningbouwprogramma.

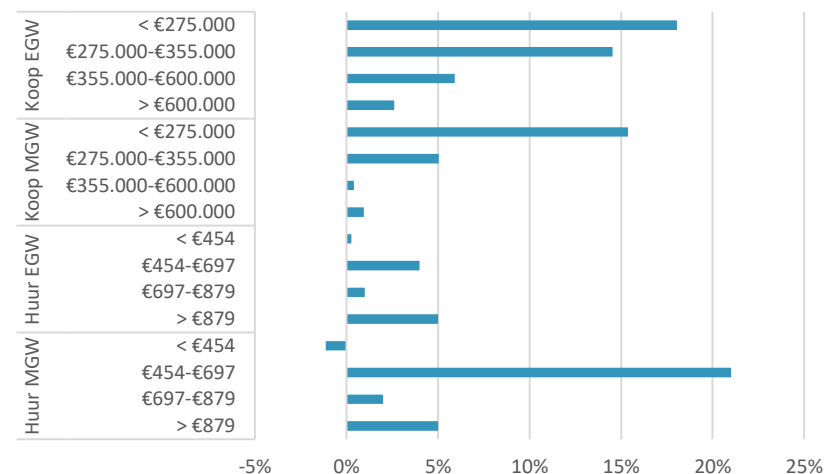
Betaalbare koopwoningen voor onze starters

Ook de komende jaren zal het grootste deel van de woningbehoefte bestaan uit koopwoningen. De vraag gaat daarbij sterk uit naar het betaalbare segment. Deze vraag komt vooral van starters die in het eigen dorp willen blijven wonen, maar daar nu nauwelijks mogelijkheden voor hebben, vanwege de hoge prijzen.

Minimaal 40% van onze nieuwbouwopgave zal uit betaalbare koopwoningen bestaan (< €390.000, prijspeil 2024), inclusief een klein deel middeldure huur

(< €1.157, prijspeil 2024). Maar voor veel starters is deze (landelijke) prijsgrens niet betaalbaar genoeg. Daarom vinden we als gemeente Dalfsen dat een substantieel deel van de betaalbare koopwoningen gerealiseerd moeten worden in de categorie tot 75% van de landelijke betaalbaarheidsgrens van €390.000 zodat er ook voldoende woningbouw in die segmenten gerealiseerd worden. We noemen het segment tot 75% van de landelijke betaalbaarheidsgrens: sociale koop. Voor dit jaar (2024) is dat € 292.500. Uitgangspunt is dat 15% van de totale woningbouwopgave in dit sociale koopsegment gebouwd moet worden.

Figuur 3.1: Gemeente Dalfsen. Verwachte woningbehoefte naar type, eigendom en prijsklasse (2022-2030)



Bron: Woningbehoeftenonderzoek Gemeente Dalfsen (2022), Woningmarktonderzoek Provincie Overijssel, Woningmarktverkenning doelgroepen Vechthorst (2023).

Tabel 3.1: Gemeente Dalfsen. Verdeling woningbouwprogramma naar prijsklasse

	% woningbouwopgave
Sociale huur (< €879)	Minimaal 30%
Sociale koop < €292.500	Minimaal 15%
Koop €292.500 - €390.000 of huur €879 - €1.157	Minimaal 25%
Koop > €390.000 of huur > €1.157	Maximaal 30%
Totaal	100%

Prijspeil 2024

Om deze woningen betaalbaar te kunnen bouwen, zal er wel een reële prijs-kwaliteit verhouding geboden moeten worden. Dit betekent kleinere woningen ten opzichte van wat er in het verleden is gebouwd (kleiner woonoppervlak, meer de nadruk op rijwoningen, appartementen, grondgebonden woningen met een bouwlaag plus kap). Willen we voldoende betaalbare woningen bouwen voor onze jeugd dan moeten er enige concessies gedaan worden (bijvoorbeeld aan het woonoppervlak).

Voorbeeld: Werkgroep Betaalbaar Wonen Nieuwleusen

De werkgroep betaalbaar Wonen Nieuwleusen maakt zich hard voor de bouw van betaalbare koopwoningen in hun dorp. Zij zijn van mening dat door de bouw van kleinere woningen en andere typen woningen er meer betaalbare woningen gerealiseerd kunnen worden en hebben dit ook door laten rekenen. De echte prijs hangt sterk af van de specifieke locatie (bijvoorbeeld grondwaarde, kosten om locatie voor woningbouw geschikt te maken, etc.). Daarom laten we hier vooral de typologieën, kavel- en woninggrootte zien:

Woningtype	Kavel	Woonoppervlak
Rijwoning	80-120 m ²	75-85 m ²
Appartement	n.t.b.	60-90 m ²
Kleine woonvorm	80-120 m ²	40-60 m ²

Bron: Betaalbaar Wonen Nieuwleusen (2024)

Daarnaast kunnen prefab bouwmethoden en modulair bouwen helpen bij het verkorten van de bouwtijd en daarmee het besparen van de bouwkosten. Veel jongeren zouden graag zelf een woning willen bouwen (alleen of als collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)) om de kosten te drukken. Maar in de praktijk kunnen dit langdurige trajecten zijn alvorens de woningen er staan. Als gemeente willen we kijken hoe we het proces voor een CPO traject waar mogelijk kunnen vereenvoudigen.

We vinden het ook belangrijk dat deze betaalbare woningen voor langere tijd behouden blijven voor het betaalbare segment (niet alleen voor de eerste koper). Dat kan met het opleggen van een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding, maar ook door de mogelijkheden van uitbouw te beperken (via kleinere kavels of specifieke woonvormen, zoals rug-aan-rugwoningen, boven- en benedenwoningen). Op deze manier beperken we de waardeontwikkeling van deze woningen en stimuleren we dat huishoudens verhuizen naar een grotere woning bij gezinsuitbreiding. Hiermee wordt doorstroming bevordert en blijven deze woningen beschikbaar voor de groep starters.

Jaarlijkse indexatie prijsgrenzen

De prijsgrens voor betaalbare koopwoningen (€390.000) is door de Rijksoverheid bepaald en geldt voor alle gemeenten. Deze betaalbaarheidsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Onze eigen prijsgrens voor sociale koop (2024: €292.500) is gekoppeld aan de landelijke betaalbaarheidsgrens (namelijk 75% van de betaalbaarheidsgrens). De jaarlijkse indexatie loopt daardoor gelijk. De prijsgrens voor middeldure huur (€1.157) is ook door de Rijksoverheid bepaald en is gekoppeld aan het Woningwaarderingstelsel (tot en met 186 punten) en wordt zodoende jaarlijks geïndexeerd.

Geschikte woningen voor ouderen

Ouderen hebben een sleutelpositie op onze woningmarkt. We zijn nu al een vergrijsde gemeente en dat gaat de komende jaren verder toenemen. Veel

ouderen wonen nu nog in een ruime koopwoning. Dat gaat vaak nog prima, omdat ouderen steeds langer vitaal blijven.

Toch denken steeds meer ouderen na over hun toekomstige woonsituatie. Het liefst wil men zolang mogelijk in de huidige woning in de vertrouwde buurt blijven wonen. Die woning is vaak ook ruim genoeg om bijvoorbeeld een badkamer en slaapkamer op de begane grond te creëren, waardoor je een nultredenwoning creëert. Maar het onderhoud van woning, maar met name de grote tuin, speelt ook een rol in de afweging of men kan blijven wonen waar men nu woont.

Er is behoefte aan uitbreiding van nultredenwoningen in alle dorpen. Veel ouderen zoeken in eerste instantie een koopwoning. Het liefst een kleine grondgebonden woning, maar een appartement (mits op de juiste locatie, dichtbij een centrale plek in het dorp) is ook een optie. Het aantal woonlagen moet wel passen bij het dorpse karakter van onze gemeente. Dat geldt zeker voor de kleinste kernen; Oudleusen en Hoonhorst.

Nieuwbouw voor senioren is van vitaal belang voor de doorstroming op onze woningmarkt. Door nieuwbouw van nultredenwoningen komen er grondgebonden woningen voor gezinnen beschikbaar en wordt een doorstroomketen voor andere doelgroepen op gang gebracht.

We vergroten het aandeel sociale huur

Op dit moment staan er zo'n 2.130 sociale huurwoningen in onze gemeente. Het grootste deel is in eigendom van Woonstichting VechtHorst. Daarnaast hebben ook Vechtdal Wonen en Habion bezit in de gemeente. Daarmee vormt de sociale huursector zo'n 17% van onze woningvoorraad. Dit is aanzienlijk lager dan het landelijke gemiddelde (27%)¹⁰.

¹⁰ Bron: CBS (2024). Hierbij geldt dat het aandeel sociale huur in stedelijke gemeenten doorgaans wat hoger ligt en in landelijke gemeenten wat lager.

Conform het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting zal daarom 30% van onze woningbouwopgave bestaan uit sociale huur. Een voortzetting van onze richtlijn uit onze vorige woonvisie. Een groot deel van die opgave is bedoeld om de lokale behoefte aan sociale huur in te vullen. Daarnaast nemen we ook onze verantwoordelijkheid om binnen de regio West-Overijssel tot een evenwichtigere spreiding van de sociale huurvoorraad te komen, door voor een deel ook voor de regionale behoefte in dit segment te bouwen.

Om deze ambitie waar te maken nemen we als uitgangspunten om in elk nieuwbouwproject (en dus ook in het woningbouwprogramma per kern) minimaal 30% sociale huur op te nemen. Dit is ook van belang om tot een meer gevarieerde woningvoorraad op buurtniveau te komen. Het kan echter voorkomen dat er zwaarwegende redenen zijn waardoor 30% sociale huur in een nieuwbouwplan niet haalbaar is, bijvoorbeeld vanwege de stedenbouwkundig gewenste invulling, ligging en/of financiële haalbaarheid. In dat geval gaan we met ontwikkelaars kijken of deze sociale huurwoningen op een andere locatie in de betreffende kern (kunnen) landen. Of dat als alternatief middenhuur of betaalbare koopwoningen kunnen worden gerealiseerd. Doordat we een actief grondbeleid voeren, kunnen we goed sturen op de realisatie van voldoende sociale huur in onze uitbreidingslocaties. De behoefte aan sociale huur gaat de komende jaren vooral uit naar het segment tot de 2e aftoppingsgrens (€697, prijspeil 2024). Ook in de sociale huursector zal vooral het aantal 1 en 2 persoonshuishoudens toenemen. Dit betekent dat een aanzienlijk deel van de woningbouwopgave voor sociale huur zal bestaan uit appartementen. Deze appartementen moeten passen bij de schaal van onze gemeente en de plek waar gebouwd gaat worden. Met name

op centrale plekken, dichtbij voorzieningen passen sociale huur-appartementen.

Vereveningsfonds als optie achter de hand

Doordat we sturen op het programma op eigen locaties en doorgaans goede afspraken maken met ontwikkelende partijen, gaan we ervan uit dat de bouwambitie voor sociale huur haalbaar is. De komende jaren gaan we dit monitoren. Als blijkt dat extra sturing noodzakelijk is, houden we de optie van een Vereveningsfonds achter de hand. Als een ontwikkelaar gegronde redenen heeft waardoor niet aan het percentage sociale huur kan worden voldaan, wordt een financiële compensatie gevraagd (bedrag per woning). Dit wordt gestort een gemeentelijk fonds dat wordt aangewend om elders alsnog de benodigde sociale huurwoningen te realiseren.

Middeldure koop voor doorstromers

Onze grootste opgave zit bij het vergroten van het betaalbare woningaanbod. Maar we zien ook vraag in het duurdere koopsegment (> €390.000). Die vraag komt vooral van jonge huishoudens die vanuit een starterswoning door willen stromen naar een grotere woning. Zeker in de kernen die worden gedomineerd door ruime vrijstaande woningen, ontbreekt dit doorstroomsegment. Door meer woningen in het middeldure koopsegment toe te voegen, komen er ook weer starterswoningen beschikbaar. Dit segment is ook belangrijk om een gevarieerd woningbouwprogramma om buurtniveau te creëren.

Middeldure huur

Tot op heden is de vraag naar middeldure huur (€879 - €1.157) in onze gemeente beperkt gebleven. Uit onderzoek komt naar voren dat ongeveer 10% van de woningzoekenden een particuliere huurwoning zoekt, maar in de praktijk kiest een groot deel van hen uiteindelijk toch voor een koopwoning of sociale huurwoning. Het is echter niet ondenkbaar dat de vraag naar middeldure huur zich de komende jaren wat nadrukkelijker gaat voordoen bij

een oplopende hypotheekrente en/of stijgende huizenprijzen. We hebben nu al kaders opgenomen over de prijscategorieën bij woningbouw. We gaan de komende jaren monitoren of dit voldoende sturing geeft om in de vraag naar middeldure huur te voorzien.

Bijzondere woonvormen

Er zijn steeds meer woningzoekenden die iets anders zoeken dan een 'standaard' vrijstaande woning of tweekapper. Dat kan verschillende redenen hebben, zoals de wens voor een kleinere ecologische voetafdruk, de wens om woon- en/of leefruimte met anderen te delen, of als mogelijkheid om toch betaalbaar te kunnen wonen.

We zien in de eerste plaats kansen voor bijzondere woonvormen gericht op doelgroepen waar de grootste vraag zit; starters en senioren. We zien bij (een deel) van deze doelgroepen een vraag voor meer collectieve woonvormen. Bijvoorbeeld het wonen in een hofje, waarbij bewoners (leeftijdsgenoten, maar soms juist ook een mix van jong en oud) een band opbouwen door de ligging aan een gemeenschappelijke tuin. Dit vormt een ontmoetingsplek om samen activiteiten te organiseren of elkaar te ondersteunen waar nodig.

Toch lukt het in de praktijk nog niet altijd om goede initiatieven van de grond te krijgen. Het zijn vaak langjarige trajecten waardoor sommige bewoners binnen het collectief afhaken, bewonerscollectieven ervaren te weinig begeleiding om te weten aan welke voorwaarden hun initiatief moet voldoen en het is vaak niet duidelijk wie een geschikte locatie moet aandragen. Als gemeente willen we de komende jaren initiatieven meer ruimte geven om tot ontwikkeling te komen en hierbij ook faciliteren.

Voorstel maatregelen (uitwerking door college in uitvoeringsprogramma):

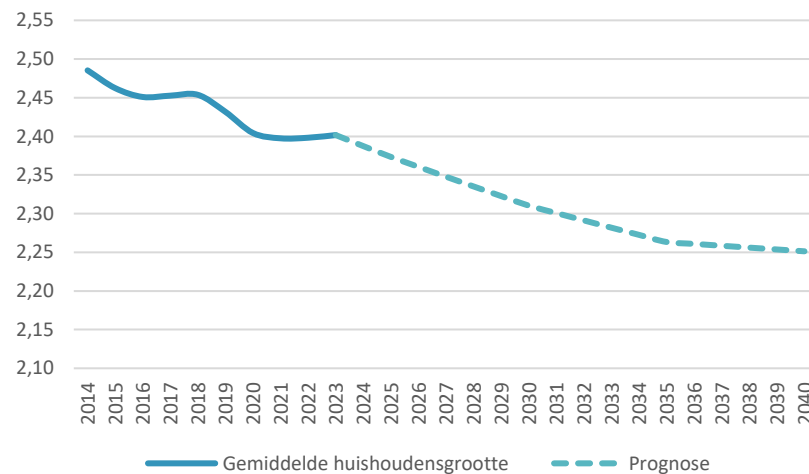
1. We bouwen voldoende sociale en betaalbare woningen:
 - a. Minimaal 30% sociale huur
 - b. Minimaal 15% sociale koop < €292.500
 - c. Minimaal 25% koop €292.500 - €390.000 of huur €879 - €1.157
 - d. Maximaal 30% dure koop > €390.000 of huur > €1.157
2. We zorgen ervoor dat een deel van nieuwe betaalbare koopwoningen zal bestaan uit kleine, niet of nauwelijks uit te bouwen woningen, om zodoende de waardeontwikkeling af te remmen en doorstroming te stimuleren.
3. We continueren de zelfbewoningsplicht (vervreemdingsbeperking) bij nieuwe koopwoningen om sterke prijsstijgingen af te remmen en verhuur van betaalbare koop te voorkomen.
4. We blijven alert op mogelijkheden om nieuwe koopwoningen betaalbaarder te maken via de inzet van een of meerdere koopconstructies (zoals KoopStart of HuurKoop)
5. We monitoren de realisatie van sociale huurwoningen. Als de realisatie van voldoende sociale huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen gedurende een aantal jaren achterblijft, dan hebben we een optie voor een Vereveningsfonds achter de hand. We onderzoeken dan of zo'n fonds een toegevoegde waarde heeft om alsnog onze bouwambitie voor sociale huur te realiseren.
6. We bieden in elke kern mogelijkheden voor de bouw van CPO-projecten. We onderzoeken waar we belemmeringen weg kunnen nemen om het ontwikkelproces te versnellen.
7. We bouwen minimaal 220 nultredenwoningen tot en met 2030 voor senioren (conform het Afsprakenkader uit de Regionale Woonzorgvisie, zie ook hoofdstuk 5).
8. We gaan (bewoners)collectieven faciliteren bij de realisatie van een vernieuwende woonvorm. Bijvoorbeeld door hen in contact te brengen met corporaties of ontwikkelaars op grotere woningbouwlocaties, het versoepelen van eventuele beperkende voorwaarden, etc.

4 Bestaande woningen en vastgoed benutten

Veel grote woningen, terwijl huishoudens kleiner worden

Onze gemeente staat bekend als een gezinsgemeente. Hoewel het aandeel gezinnen met kinderen nog steeds hoog is, zien we al jaren een afname van deze trend. Deze ontwikkeling zal naar verwachting ook in de komende jaren voortzetten. We constateren een groeiend aantal 1- en 2-persoons huishoudens binnen onze gemeenschap. Dit is deels toe te schrijven aan de vergrijzing, waarbij het aantal oudere huishoudens toeneemt, maar ook onder jongeren en starters zien we een stijging van kleine huishoudens.

Figuur 4.1: Gemeente Dalfsen. Ontwikkeling gemiddelde huishoudensgrootte 2014 - 2040



Bron: CBS (2023), Primos2023

Tegelijkertijd wonen we nog relatief vaak in ruime eengezinswoningen met (vaak ook ruime) tuin. Vooral op enkele specifieke plekken in het buitengebied, zijn zeer ruime woningen te vinden, zoals oude boerderijen.

Het investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad blijft door de jaren heen altijd een aandachtspunt van ons woonbeleid. Voor de komende jaren ligt er naast voorgenoemd punt ook de opgave om met name de particuliere woningvoorraad verder te verduurzamen. In de sociale huursector zijn hier de afgelopen jaren al forse stappen in gezet. Daarnaast zijn er in de Nationaal programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving al diverse afspraken voor de sociale huursector gemaakt, die we ook in onze lokale prestatieafspraken hebben vastgelegd.

Beter benutten bestaand vastgoed in het buitengebied

De komende jaren gaan verschillende agrarische bedrijven in het buitengebied stoppen, door gewijzigde regelgeving of omdat zij geen opvolger hebben. Hierdoor komt bebouwing in het buitengebied vrij. Het creëren van woonruimte op deze erven of in het vrijkomende agrarische vastgoed kan een nieuwe functie aan deze bebouwing geven. Hiermee wordt voorkomen dat deze erven verrommelen en verloederen. Daarbij heeft dit als bijkomend voordeel dat het helpt om in de vraag naar woningen te voorzien.

De gemeente Dalfsen heeft hier al een uitvoerig beleidskader voor. Dit bevat onder andere het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid) en het sloop voor kansen (rood voor rood) beleid. Het doel van het beleid is de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied in stand houden en waar mogelijk verbeteren. Via het VAB-beleid is het mogelijk om aan karakteristieke gebouwen een woonfunctie te geven of voormalige agrarische bebouwing om te vormen naar bijvoorbeeld een woonzorgfunctie. Met het sloop voor kansen beleid kan ontwikkelingsruimte 'verdiend' worden in ruil voor de sloop van landschapsontsierende bebouwing. Dit kan een reguliere woning zijn, maar ook een kleine woning (de helft van een reguliere),

een tiny house en ook het omzetten van een recreatiewoning (in het buitengebied) naar een reguliere woning behoren tot de mogelijkheden onder dit beleid. Voor het splitsen van woningen zijn beleidsregels opgesteld en ook in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan zijn hiervoor regels opgenomen. Deze mogelijkheden zijn uiteraard locatie- en contextafhankelijk, niet alles kan altijd overal.

In de praktijk worden via het sloop voor kansen beleid vooral grote en daarmee ook dure woningen gerealiseerd. En dat terwijl er juist vraag is naar kleinere en betaalbare woonruimte. Daarom bieden wij ook de mogelijkheid om in plaats van één grote woning, een twee-onder-één kapwoning te realiseren binnen hetzelfde volume, voor zover dit past binnen het beleid. Daarnaast zijn er ook initiatieven voor nieuwe woonvormen in het buitengebied, zoals erfdelen, generatiehofjes en woonzorg-initiatieven. Vanuit het perspectief van de woonbehoefte bestaat dus de wens de mogelijkheden voor wonen in het buitengebied te verruimen. Ouderen of specifieke doelgroepen die baat hebben bij rust en ruimte kunnen bijvoorbeeld profiteren van herbestemde agrarische gebouwen. Er moet echter integraal bekeken worden waar in het landelijk gebied en op welke manier deze verruiming toegestaan kan worden. Het landelijk gebied kent namelijk ook andere functies, zoals de agrarische sector en natuur, die belemmerd kunnen worden door nieuwe woningen.

Dalfsen voert een terughoudend beleid voor permanent wonen op recreatieterreinen en in recreatiewoningen. Op dit moment is permanente bewoning in recreatiewoningen alleen toegestaan wanneer er sprake is van een object gebonden beschikking. Door de jaren heen zijn veel recreatiewoningen, zij het illegaal, in gebruik genomen voor permanente bewoning. We onderzoeken momenteel welke recreatieterreinen toekomstperspectief hebben onder welke voorwaarden permanente bewoning in de toekomst mogelijk is. Waar perspectief ontbreekt kan een nieuwe functie (zoals wonen) overwogen worden, mits dit een kwaliteitsimpuls van de omgeving oplevert. Alleen binnen ons huidige sloop voor kansen beleid

is het onder voorwaarden mogelijk om van een recreatiewoning in het buitengebied (niet op een recreatieterrein) een 'gewone' woning te maken.

Inwoning en woningsplitsen

Een andere mogelijkheid van uitbreiding van woonruimte binnen bestaand vastgoed is woningsplitsing of inwoning. Bij woningsplitsing wordt een woning opgesplitst in één of meerdere zelfstandige eenheden. In de gemeente is dit momenteel al mogelijk en er bestaat al specifiek beleid voor woningsplitsing. De mogelijkheden verschillen tussen de kernen en het buitengebied. In de *kernen* is het mogelijk een woning te splitsen door toepassing van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In het *buitengebied* is het mogelijk woningen met een inhoud van meer dan 900 m³ te splitsen. Daarnaast kan de gemeente met toepassing van een omgevingsplanactiviteit (aanvraag omgevingsvergunning) bijdragen aan woningsplitsing.

In deze tijd van grote vraag naar woningen, willen we onderzoeken of het beleid versoepeld kan worden. Ook hier geldt wederom dat dit integraal bekeken moet worden, waarbij de impact op andere functies ook in beeld gebracht moet worden.

Mantelzorgen/pre-mantelzorg woningen

Er is al bestaande regelgeving op Rijksniveau voor mantelzorgwoningen, wat een oplossing biedt voor situaties waarbij iemand hulp van familie nodig heeft om zelfstandig te kunnen blijven wonen. De afgelopen jaren groeit daarnaast de vraag naar pre-mantelwoningen. Die zijn bedoeld voor situaties waar in de toekomst sprake gaat zijn van mantelzorg, maar waar dat op dit moment nog niet aan de orde is. In het buitengebied kennen we de mogelijkheid voor het bouwen van een kleine woning via het sloop voor kansen beleid, die mensen vaak inzetten als pre-mantelzorgwoning. Er zijn verschillende gemeenten die specifiek beleid voor pre-mantelzorgwoningen hebben opgesteld. Het ontwikkelen van beleid hiervoor binnen de gemeente Dalfsen is het

onderzoeken waard. Hierbij moet goed gekeken worden naar de (ruimtelijke) gevolgen en de plekken waar dit zou kunnen. Daarnaast moeten ervaringen uit andere vergelijkbare gemeenten opgehaald worden, waarna een afweging gemaakt moet worden of het opstellen van dit beleid voor de gemeente Dalfsen een verstandige is.

Verduurzamen van bestaande woningen

Voor nieuwbouwwoningen zijn er al duidelijke landelijke kaders over het minimale duurzaamheidsniveau; nieuwe woningen moeten Bijna Energieneutraal (BENG) zijn en aardgasvrij. De grootste opgave bij de verduurzaming van de woningvoorraad zit daarom in de bestaande voorraad. Particuliere en professionele woningeigenaren maken stappen om hun woning goed te isoleren en meer gebruik te maken van duurzame energiebronnen, maar niet iedereen kan (financieel) of wil hierin stappen zetten. We willen deze doelgroep informeren en faciliteren om hun bestaande woning te verduurzamen. Denk aan informatie over welke technische aanpassingen in de woning mogelijk zijn, maar ook wel financiële ondersteuning daarbij kan helpen. Huishoudens kunnen daarbij gebruik maken van de kennis van onze energiecoach en energieadviseur.

Het Warmteprogramma 2023-2025 streeft ernaar dat elke woonwijk in 2050 aardgasvrij is. De aanpak hiervoor start bij het opstellen van een wijkuitvoeringsplan. In 2022 is gestart met het maken van deze plannen voor de buurten Polhaar en Dalfsen Centrum. Eén van de doelen daarbij is om te komen tot een goed draaiboek voor een participatietraject. Met dit draaiboek kunnen volgende wijkuitvoeringsplannen voor andere buurten in de gemeente op een snelle manier gestart worden.

¹¹ Langer dan 1 jaar (0,3% van onze woningvoorraad, landelijk ligt dit percentage op 0,4%; bron: CBS 2024)

Woningleegstand

In 2023 stonden 40 woningen langdurig leeg in onze gemeente¹¹, volgens de landelijke monitor leegstand van het CBS. Het gaat dus om kleine aantallen. Via ad-hoc maatwerk pakken we langdurige leegstand aan. Zo geven we vergunningen voor tijdelijke verhuur van leegstaande woningen en waar passend kunnen we overgaan tot aankoop. Daarnaast staan we open voor functiewijzigingen van bijvoorbeeld winkelpanden of agrarisch vastgoed naar woningen, waarbij sloop als kans wordt gezien. In gevallen van veiligheid of volksgezondheidsrisico's zullen we handhavend optreden, terwijl we in andere gevallen het gesprek aangaan of aanschrijven.

Voorstel maatregelen (uitwerking door college in uitvoeringsprogramma):

1. Verruiming beleid woningsplitsen: We onderzoeken of het een mogelijkheid is de voorwaarden voor woningsplitsing (de minimale inhoudsmaat) te versoepelen om de beschikbaarheid van betaalbare woonruimte te vergroten.
2. Verruiming beleid vrijkomende agrarische bebouwing: We onderzoeken de mogelijkheden voor het verruimen van beleid voor nieuwe woonvormen en initiatieven voor kleine en betaalbare woonruimte op vrijkomende erven en in leegstaande agrarische gebouwen in het landelijk gebied. Hierbij moet integraal onderzocht worden op welke plek dit kan en op welke manier dit mogelijk gemaakt kan worden, waarbij ook rekening gehouden moet worden met andere functies in het in het buitengebied. Dit wordt meegenomen in de op te stellen plattelandsvisie.

3. Beleid voor pre-mantelzorgwoningen: We onderzoeken of het mogelijk is beleid voor pre-mantelzorgwoningen te ontwikkelen om vooruit te lopen op toekomstige mantelzorgbehoeften.
4. We onderzoeken welke recreatieterreinen toekomstperspectief hebben en daarnaast willen we duidelijkheid geven of en onder welke voorwaarden permanente bewoning in de toekomst mogelijk is.
5. Voortzetting ondersteuning particuliere woningeigenaren bij verduurzamen woningen.
6. Uitvoeren wijkplannen om bestaande woningen aardgasvrij te maken.

5 Ouder worden in de Gemeente Dalfsen

Groeiend aandeel ouderen

In de gemeente Dalfsen is er een aanzienlijk aantal ouderen, zo'n 21% van de bevolking is ouder dan 65 jaar, wat hoger is dan het gemiddelde in de provincie en het land. En deze groep groeit nog steeds. Terwijl sommige ouderen nog lang vitaal zelfstandig kunnen blijven wonen, hebben anderen op een bepaald moment extra ondersteuning nodig. Dit kan zijn vanwege fysieke beperkingen zoals moeite met mobiliteit, of vanwege cognitieve uitdagingen zoals geheugenverlies.

Naast aangepaste woningen zijn er ook andere belangrijke aspecten om rekening mee te houden, zoals toegang tot sociale ontmoetingsplaatsen en zorgfaciliteiten. Hoewel veel ouderen gelukkig steeds langer vitaal en zelfstandig blijven, brengt de vergrijzing een grotere behoefte aan zorg met zich mee. Tegelijkertijd staat de zorgsector voor grote uitdagingen. Door de groeiende vraag naar zorgpersoneel, en een kleiner wordende beroepsbevolking. Hierdoor neemt het personeelstekort verder toe. Deze situatie dwingt ons om anders na te denken over de organisatie van zorg in de toekomst. Het is duidelijk dat het oude systeem niet langer volstaat, en we moeten innoveren om de zorg zo effectief mogelijk te organiseren, vooral voor degenen die het het hardst nodig hebben.

Het is daarom van cruciaal belang dat de gemeente zich voorbereidt op deze veranderende behoeften, zodat oudere inwoners een comfortabele en ondersteunende omgeving hebben om in te wonen.

¹² Dit is gebaseerd op het basisscenario in het Afsprakenkader Ouderenhuisvesting West-Overijssel (2023). In dit afsprakenkader is ook nog een trendscenario geformuleerd. Binnen dit trendscenario is er een grotere behoefte aan geclusterde woonvormen.

Tabel 5.1: Gemeente Dalfsen. Opgave ouderenhuysvesting 2023-2030

	Aantal woningen tot 2030
Zorggeschikte woningen	65
Geclusterde woningen	30
Nultreden woningen	220

Bron: afsprakenkader Ouderenhuysvesting West-Overijssel (2023)

Uitbreiding nultredenwoningen

Met de groei van het aantal ouderen neemt ook de vraag naar nultredenwoningen toe. Daarom streven we ernaar om tegen 2030 220 nieuwe nultredenwoningen te realiseren. Dit vereist een zorgvuldige benadering, waarbij we niet alleen kijken naar nieuwbouw, maar ook naar renovatie en aanpassing van bestaande complexen. Door samen te werken met zowel de markt als woningcorporaties kunnen we ervoor zorgen dat zowel het aanbod in de sociale huur, als aanbod aan geschikte koopappartementen voor ouderen toeneemt. Deze opgave moet landen binnen de gehele woningbouwopgave zoals beschreven in hoofdstuk 3.

Stimuleren van geclusterde en geschikte woonvormen

Ouderen met de zwaarste zorgvraag komen in aanmerking voor een verpleeghuis. Het Rijk heeft aangegeven dat de verpleeghuiscapaciteit niet verder zal uitbreiden. In plaats daarvan wordt ingezet op het toevoegen van zelfstandige woonruimte waar verpleeghuiszorg geleverd kan worden (zorggeschikte woningen). Voor de gemeente Dalfsen is er tot en met 2030 een behoefte van 65 zorggeschikte woningen¹². Voor ouderen met een iets minder zware zorgvraag kan een geclusterde woonvorm uitkomst bieden. Dat kunnen

onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats zijn. Het gaat om nultredenwoningen en ze zijn ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor vereenzaming mogelijk wordt tegengegaan. De behoefte in de gemeente Dalfsen aan geclusterde woonvormen komt uit op minimaal 30 woningen tot en met 2030¹³. Om ouderen prettig te kunnen laten wonen is niet alleen geschikt woningaanbod nodig, ook de woonomgeving is van belang. Denk hierbij aan de aanwezigheid van een sterk sociaal netwerk, waar burens, familie en vrienden dichtbij wonen en regelmatig contact hebben. Daarnaast is de bereikbaarheid van zorgvoorzieningen essentieel, zodat ouderen gemakkelijk toegang hebben tot medische zorg, apotheken en thuiszorgdiensten. Verder zijn goede openbaar vervoersverbindingen en nabijheid van winkels, parken en andere recreatiemogelijkheden belangrijk om de zelfstandigheid en levenskwaliteit van ouderen te bevorderen. De komende tijd zal onderzocht worden hoe woningaanbod en woonomgeving zo veel mogelijk aangepast kunnen worden aan de groeiende doelgroep. Een voorbeeld hiervan is de proeftuin Lemelerveld, waarbij betrokken organisaties zoals de gemeente, woningcorporaties en zorg- en welzijnsaanbieders met bewoners in gesprek gaan om te bepalen wat zij nodig hebben om in hun kern te kunnen blijven wonen. Dit is een voorbeeld van een project waarin gekeken wordt hoe kernen zo ingericht kunnen worden dat ouderen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Dit past ook binnen het gedachtegoed van de woonzorgzones, waar we in de volgende paragraaf op ingaan en sluit aan op het integraal beheer openbare ruimte (IBOR) vanuit de gemeente. Hierin wordt namelijk genoemd om samen met bewoner de openbare ruimte duurzaam in stand te houden.

¹³ Afsprakenkader Ouderenhuisvesting West-Overijssel (2023)

Woontype	Kenmerken
Nultredenwoning	<ul style="list-style-type: none"> • Woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minstens één slaapkamer gelijkvloers • Bereikbaarheid zonder traplopen van buitenaf
Geclusterde woning	<ul style="list-style-type: none"> • Kenmerken van nultredenwoning • Gemeenschappelijke ruimte in of nabij het complex • Meerdere woningen in geclusterde setting
Zorggeschikte woning	<ul style="list-style-type: none"> • Kenmerken van geclusterde woning • Geschikt voor ouderen met WLZ-indicatie volledig pakket thuis (VPT) • Meerkosten bouwtechnische vereisten toegankelijkheid zorgontvanger

Woningen voor ouderen clusteren rondom voorzieningen

In ons volkshuisvestingsprogramma zetten we in op woonzorgzones, die zich concentreren rondom zorg- en welzijnsvoorzieningen voor ouderen, maar ook nabij openbaar vervoer en ontmoetingsplekken. Deze zones bieden een combinatie van wonen, zorg en welzijn, waardoor ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen met de benodigde zorg binnen handbereik. We hebben ervoor gekozen om deze woonzorgzones specifiek in Dalfsen, Lemelerveld en Nieuwleusen te realiseren. Dit sluit aan bij de behoeften van de bewoners zoals genoemd op de bewonersavonden. Dit sluit naadloos aan bij de bestaande ouderenzorglocaties: Rosengaerde in Dalfsen, ZGR Brugstede in Lemelerveld, Zorgspectrum het Zand in Nieuwleusen en Het Anker in Lemelerveld. Om ervoor te zorgen dat alle bewoners gemakkelijk toegang hebben tot de benodigde zorg en ondersteuning, moeten in deze clusters woonzorgsteunpunten zich op loopafstand bevinden. Door deze strategische keuze kunnen we de zorg en ondersteuning optimaal organiseren en integreren in de gemeenschap, zodat ouderen zich thuis en verbonden voelen in hun eigen omgeving.

Bevorderen van doorstroming

Het bevorderen van doorstroming binnen onze gemeente begint bij het bieden van aantrekkelijke alternatieven en het verbeteren van informatie en advies voor ouderen. We erkennen de behoefte aan geschikte woningen, zoals gelijkvloerse woningen met twee slaapkamers en voldoende ruimte, die ouderen in staat stellen om de volgende stap te zetten in hun woonsituatie. Door te investeren in voorlichting en begeleiding kunnen we ouderen helpen om weloverwogen beslissingen te nemen die aansluiten bij hun behoeften en wensen. Een voorbeeld van hoe juiste informatievoorziening kan helpen, is het inzicht geven in de totale kosten en baten van een verhuizing. Zo kan een verhuizing vanuit een afbetaald huis naar een nieuw appartement in eerste instantie een grote stap lijken. Maar wanneer ouderen inzien dat hun energielasten in een nieuw, energiezuinig appartement aanzienlijk kunnen dalen, wordt duidelijk dat de financiële voordelen van lagere maandlasten ook meegewogen moeten worden in hun besluitvorming.

Inzet op preventie, ondersteuning en ontmoeting

We hechten waarde aan de eigen verantwoordelijkheid en regie van iedereen voor het streven naar zelfstandig wonen. In samenwerking met onze inwoners bouwen we aan zorgzame gemeenschappen waarin mensen naast elkaar leven en elkaar ondersteunen. Dit sluit ook aan op de proeftuin Lemelerveld. Deze gemeenschappen bieden een omgeving waarin men elkaar steunt, tegenslagen verwerkt, zichzelf ontwikkelt en veerkracht opbouwt. Wanneer het niet mogelijk is om hulp te bieden of wanneer iemand geen sociaal netwerk heeft, is er toegang tot informele of professionele ondersteuning beschikbaar.

We streven naar een geïntegreerde benadering van wonen, welzijn en zorg, waarbij geclusterde woningen een belangrijke rol spelen. Gemeenten hebben aangetoond dat deze aanpak kan bijdragen aan het bevorderen van sociale interactie en het verminderen van eenzaamheid onder ouderen. Door woningen te groeperen rondom voorzieningencusters, zoals

gezondheidscentra en gemeenschapsruimtes, maken we zorg en ondersteuning gemakkelijk toegankelijk. Dit versterkt de sociale cohesie binnen wijken, wat bijdraagt aan het welzijn van onze inwoners.

Onze investeringen richten zich op sociale basisvoorzieningen zoals ontmoetingsplekken, het tegengaan van eenzaamheid en het stimuleren van community care om een ondersteunende gemeenschap te creëren waarin ouderen zich gesteund en verbonden voelen. Het bevorderen van participatie en sociale interactie biedt niet alleen tegenwicht tegen formele zorgvragen, maar versterkt ook het gemeenschapsgevoel en de veerkracht van onze samenleving. We omarmen de positieve gezondheidsbenadering, waarbij we focussen op wat mensen wel kunnen.

Het realiseren van gemengde kernen en wijken, waar verschillende leeftijdsgroepen en zorgbehoeften samenkomen en elkaar ondersteunen, draagt bij aan het welzijn en de gezondheid van iedereen. Deze gedeelde verantwoordelijkheid draagt ook bij aan het verminderen van de zorgvraag richting professionele hulpverleners. Geclusterd wonen biedt een manier om deze doelstellingen te bereiken, waarbij we streven naar diversiteit en inclusie. In woonleefconcepten komen bewoners van verschillende achtergronden samen en wordt community building gestimuleerd om een sterke sociale cohesie te bevorderen.

Samenwerking

Samenwerking in de zorg is noodzakelijk voor het realiseren van de woonzorgopgave. Het huidige woonzorglandschap is echter complex, met verschillende wetten, financieringsstromen en uitvoeringsorganisaties. Intensieve samenwerking is nodig om integrale dienstverlening op het gebied van wonen, welzijn en zorg te bieden. Er wordt al samengewerkt, zoals beschreven in de regionale zorgakkoorden (IZA), en we gaan deze samenwerking verder uitbreiden. Dit vraagt om een gestructureerde aanpak tussen zorgpartijen, zorgkantoor, gemeenten, welzijnsorganisaties,

woningcorporaties, ontwikkelaars en bewoners. Vanaf nu worden zorgpartijen betrokken bij de tot nu toe trilaterale prestatieafspraken tussen corporaties, gemeente en inwoners. Dit is een goede stap in het versterken van de samenwerking.

Voorstel maatregelen (uitwerking door college in uitvoeringsprogramma):

1. Uitbreiding nultredenwoningen: zorgen voor voldoende programmering van appartementen
2. Stimuleren van geclusterde en geschikte woonvormen. Enkele gesprekken hiervoor zijn al gaande met lokale initiatieven waarbij ook de woningcorporatie aanhaakt. In een volgende stap gaan we uitwerken wat de concrete acties zijn na afronding van de verkennende gesprekken.
3. Bevorderen van doorstroming: Organiseren van informatiesessies en het bieden van individuele begeleiding aan ouderen over woonalternatieven.
4. Inzet op preventie, ondersteuning en ontmoeting: De gemeente verkent de mogelijkheden voor een project voor sociale basisvoorzieningen in geselecteerde wijken om eenzaamheid te verminderen en community care te stimuleren.
5. Realiseren van gemengde kernen en wijken, waar verschillende leeftijdsgroepen en zorgbehoeften samenkomen en elkaar ondersteunen. In een volgende stap werken we hiervoor een plan van aanpak uit. Bijvoorbeeld door met een pilotwijk van start te gaan en een processchets op te stellen.

6 Aandachtsgroepen

Thuis voor iedereen: acceptatie en participatie

Het hebben van een eigen woonplek is van onschatbare waarde. Het biedt niet alleen een dak boven het hoofd, maar ook een gevoel van eigenwaarde en de mogelijkheid om volledig deel te nemen aan de samenleving. In ons streven naar een samenleving waarin iedereen een plek heeft, richten we ons op het creëren van een omgeving waarin verschillen worden gewaardeerd en waarin iedereen zichzelf kan zijn. Dit omvat ook het streven naar huisvesting voor mensen met diverse behoeften, waaronder diegenen met speciale zorgbehoeften.

Het is belangrijk op te merken dat dit streven naar diversiteit ook effect heeft op de huidige bewoners in de wijk. Het kan betekenen dat zij moeten wennen aan het feit dat er vaker bewoners met wat onbegrepen gedrag in de buurt zullen wonen. Dit vraagt om begrip, tolerantie en ondersteuning van alle betrokkenen. Het bieden van een veilige en ondersteunende omgeving voor iedereen, ongeacht achtergrond of situatie, staat centraal in ons streven naar een samenleving waarin iedereen kan gedijen.

Sturing op huisvesting aandachtsgroepen en afstemming in de regio

Vanuit het Rijksprogramma *Een thuis voor iedereen* wordt gemeenten gevraagd zich in te zetten voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Dit programma benoemt de volgende aandachtsgroepen die in het volkshuisvestingsprogramma aandacht verdienen:

- Mensen die uitstromen uit een intramurale setting, zoals Beschermd Wonen (BW), Maatschappelijke Opvang (MO), of jeugdhulp met verblijf;
- (Dreigend) dak- en thuisloze mensen;
- Medisch urgenten en rolstoelafhankelijke mensen (waar ook de zorgbehoeftige ouderen deel van uitmaken);
- Statushouders;
- Arbeidsmigranten;
- Studenten (mbo, hbo en wo);
- Stoppende sekswerkers;
- Woonwagenbewoners.

Een deel van deze mensen heeft niet alleen een dak boven hun hoofd nodig, maar ook behoefte aan zorg of ondersteuning. Bij arbeidsmigranten, statushouders, studenten en woonwagenbewoners is de behoefte aan woonruimte niet altijd direct gekoppeld aan een zorgvraag¹⁴. De gemeente zorgt ook voor de opvang van Oekraïners en asielzoekers. Vanwege de tijdelijke aard van deze huisvesting, wordt dit niet behandeld in het volkshuisvestingsprogramma. Dit onderwerp wordt besproken in aparte beleidskaders die specifiek gericht zijn op tijdelijke opvangoplossingen.

Veel van de aandachtsgroepen zijn vanwege een laag inkomen vaak aangewezen op de sociale huursector. Een aanzienlijk deel hiervan komt alleen in aanmerking voor het meest betaalbare deel van de sociale huurwoningvoorraad, de woning met een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens (€650,43, prijspeil 2024). De huisvestingsopgave van deze groepen vraagt een deel van de vrijkomende sociale huurwoningen. Een deel

¹⁴ Studenten en stoppende sekswerkers zijn geen relevante aandachtsgroep in de gemeente Dalfsen waardoor ze niet besproken worden in de visie.

van de vraag van de aandachtsgroepen richt zich op woonzorgvormen, onzelfstandige woonruimten, shortstayplekken en standplaatsen.

In de regio West-Overijssel is een regionale woonzorgvisie vastgesteld. Hierin wordt aandacht besteed aan de verschillende aandachtsgroepen, de woonbehoeften en ieders verantwoordelijkheid hierbij. Daarnaast vindt er een verkenning plaats naar een eerlijke verdeling van de huisvesting voor de verschillende aandachtsgroepen: 'de fair share'. In deze verkenning onderzoeken gemeenten samen met corporaties hoe de huisvesting van deze groepen beter over de regio verdeeld kan worden. Momenteel is de druk op de centrumgemeenten namelijk hoog.

Beschikbaarheid voldoende betaalbare woningen voor de doelgroepen

Wij vinden het belangrijk dat iedereen een plek kan vinden in onze gemeente. Daarom hechten we veel waarde aan voldoende huisvesting voor alle aandachtsgroepen. We committeren ons dan ook aan de opgave om deze groepen te voorzien van passende woonruimte, zoals we in de volgende alinea's zullen bespreken.

Woonzorgdoelgroepen

Een belangrijke doelgroep binnen de zorgsector zijn mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking. Ook bij deze groep is de trend zichtbaar dat steeds meer mensen langer zelfstandig blijven wonen. Om deze reden is er vooral behoefte aan geclusterde woonvormen, waar meerdere mensen met vergelijkbare zorgbehoeften bij elkaar kunnen wonen. De verwachting is dat deze behoefte de komende jaren stabiel blijft, met een constante vraag naar ongeveer 100 woningen¹⁵.

¹⁵ Bron: Monitor Gezond Wonen Overijssel (2023)

Daarnaast is er een lichte toename te zien in de vraag naar 'gespikkeld wonen', een concept waarbij mensen met zorgbehoeften verspreid tussen reguliere woningen wonen. Dit zorgt voor meer integratie in de samenleving en draagt bij aan een inclusieve woonomgeving. Voor de periode tot en met 2030 wordt een toename van ongeveer 10 woningen¹¹ verwacht in dit segment.

Voor mensen met psychische problematiek biedt Beschermd Wonen, op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), een mogelijke oplossing. Na een periode van verblijf in een beschermd woonomgeving, is het doel dat deze mensen weer kunnen uitstromen naar een zelfstandige woonplek. Op dit moment zijn de meeste inwoners die gebruik maken van Beschermd Wonen veelal aangewezen op locaties buiten de gemeente Dalfsen. Als echter wordt verwacht dat een cliënt in de toekomst niet zelfstandig kan wonen, wordt Beschermd Wonen vanuit de Wet Langdurige Zorg (WLZ) verstrekt, wat betekent dat de inwoner permanent in de woonlocatie zal verblijven. De verwachting is dat de uitstroom uit beschermd wonen tot en met 2030 zal leiden tot een behoefte van 20 extra woningen¹¹ binnen de gemeente. Er ligt een opdracht om de instroom in de WLZ te beperken. Wat de gevolgen hiervoor zijn voor beschermd wonen in de WMO of voor de beschikbaarheid van woningen is nog moeilijk in te schatten. Dit houden we nauwlettend in de gaten.

Kwetsbare jongeren kunnen tot hun 18e jaar in een jeugdzorginstelling verblijven. Wanneer verlengde jeugdzorg geïndiceerd wordt, kan dit verblijf langer duren. Na het verlaten van de jeugdzorg stromen deze jongeren doorgaans uit naar een zelfstandige woning of een vorm van beschermd wonen, zoals begeleid wonen. De verwachting is dat de jaarlijkse uitstroom van deze jongeren naar dergelijke woonvormen ongeveer gelijk blijft, met een stabiele vraag naar ongeveer 12 plekken¹¹ per jaar.

Dak- en thuislozen

Als gemeente willen we woninguitzetting zoveel mogelijk voorkomen. Regionaal neemt het aantal dak- en thuislozen echter toe, door het verlies van baan, beëindigen van een relatie of een onveilige thuissituatie. Een inwoner kan zich dan melden bij de maatschappelijke opvang, al doet niet iedereen dat. De maatschappelijke opvang in de regio IJssel-Vecht vindt nu voornamelijk in de gemeente Zwolle plaats, maar wordt in de toekomst gespreid de regiogemeenten. De Gemeente Dalfsen heeft zich (net als de andere gemeenten in de regio IJssel-Vecht) gecommitteerd aan de ontwikkellijnen in het Uitvoeringsprogramma Maatschappelijke Opvang. Het doel is dat mensen na verloop van tijd weer uitstromen naar een zelfstandige woning (doorgaans sociale huur). De verwachte uitstroom in Dalfsen is 10 personen per jaar¹¹. Op dit moment zijn er echter te weinig passende woningen. Om bij te dragen aan de huisvestingsopgave voor dak- en thuislozen en andere aandachtsgroepen, streven we ernaar ons aanbod van geschikte woningen uit te breiden. Dit omvat het creëren van meer passende woningen, met name sociale huurwoningen, zodat mensen na hun verblijf in de maatschappelijke opvang kunnen uitstromen naar een zelfstandige woning. Daarnaast blijven we ons inzetten voor de regionale samenwerking, zoals het spreiden van de maatschappelijke opvang over de regiogemeenten. Hierdoor kunnen we een breder scala aan ondersteuning bieden aan dak- en thuislozen en hen de kans geven om weer op eigen benen te staan en deel te nemen aan de samenleving. Het realiseren van voldoende plekken in de maatschappelijke opvang blijft uiteindelijk een gemeentelijke verantwoordelijkheid, waarvoor we waar nodig samenwerking zoeken met omliggende gemeenten.

¹⁶ Actualisatie onderzoek huisvesting arbeidsmigranten, Provincie Overijssel (2023)

Overige doelgroepen

Naast de woonzorgdoelgroepen zijn er ook enkele doelgroepen die geen directe zorgvraag hebben, maar wel aandacht verdienen in het volkshuisvestingprogramma vanwege hun specifieke woonbehoeften. Deze doelgroepen vragen om maatwerkoplossingen die aansluiten bij hun unieke situatie en wensen, om zo een passende en toekomstbestendige woonomgeving te creëren. In het volgende gedeelte worden deze doelgroepen besproken.

Tabel 6.1 woonzorgopgave aandachtsgroepen met zorgvraag

Doelgroep	Huisvestingsbehoefte
Mensen met verstandelijke of lichamelijke beperking	Totale behoefte is 100 geclusterde en 10 gespikkelde woningen
Uitstroom Beschermd wonen	Neemt toe, in totaal 20 plekken per jaar
Uitstroom jeugdzorg	Blijft stabiel, ongeveer 12 plekken per jaar
Uitstroom dak- en thuislozen	10 personen per jaar

Bron: Monitor Gezond Wonen Overijssel (2023)

Arbeidsmigranten

Er wonen ongeveer 240 arbeidsmigranten in de gemeente¹⁶. Het gaat om een relatief klein aandeel van de bevolking ten opzichte van andere regiogemeenten. Goede huisvesting van arbeidsmigranten verdient beleidsmatig onze aandacht. Arbeidsmigranten hebben recht op een goede woning. In de eerste plaats is het een verantwoordelijkheid van werkgevers om tot fatsoenlijke huisvesting te komen. Interessant is de benadering vanuit de werkgevers; zij moeten zorgen voor adequate huisvesting, maar vaak besteden ze dit uit aan uitzendbureaus die niet altijd even sociaal werken. Het is aan de gemeente om de juiste kaders te stellen, zowel wat betreft de kwaliteit van de woonruimte als de mogelijke locaties om huisvesting te creëren. Er ligt een

bestuursopdracht om de komende tijd te werken aan goede huisvesting voor arbeidsmigranten, het aanpakken van ongewenste woonsituaties en het voorkomen van uitbuiting. In een tijd van woningschaarste gaat het daarbij om het maken van goede bestuurlijke afwegingen en om het toevoegen van nieuwe (flexibele) woningen. Arbeidsmigranten kunnen bestaan uit eenpersoonshuishoudens, tweepersoonshuishoudens, gezinnen, of zelfs vrienden of collega's die samenwonen. In deze context is een standaardoplossing niet altijd passend. Daarom benadrukken we het belang van regionale afstemming om te bepalen wat er specifiek nodig is. Dit omvat nauw overleg met werkgevers om passende woonvormen te ontwikkelen die aansluiten bij de behoeften van de arbeidsmigranten en de lokale omstandigheden.

Daarnaast benadrukken we het belang van goede inpassing in de gemeente van arbeidsmigranten en de verantwoordelijkheden hieromtrent. We vinden het belangrijk dat arbeidsmigranten aanspraak kunnen maken op de sociale voorziening. Met een inschrijving in de BRP komen arbeidsmigranten hier in aanmerking voor. Verantwoordelijkheid voor inburgering ligt niet alleen bij de arbeidsmigranten zelf, maar hier is ook een rol voor lokale overheden, werkgevers en de gemeenschap. Door gezamenlijk overleg te voeren, kunnen we de integratie van arbeidsmigranten bevorderen en een omgeving creëren waarin zij zich welkom en ondersteund voelen.

De provincie Overijssel heeft medio 2024 een procesregisseur arbeidsmigranten aangesteld. De taken van deze regisseur bestaan uit: ondersteuning bij ontwikkeling van beleid en huisvestingslocaties en het bijdragen aan de ontwikkeling van provinciaal beleid en standpunten. Hij zal uiterlijk eind 2024 een programmaplan opleveren.

Statushouders

Vluchtelingen met een verblijfsstatus (statushouders) hebben recht op een eigen woonplek. De afgelopen jaren is de taakstelling vanuit het Rijk opgelopen. In 2023 bedroeg de taakstelling voor de gemeente 64 personen¹⁷. De verwachting is dat de taakstelling de komende jaren nog hoog blijft. Doorgaans zijn het de woningcorporaties die de huisvesting voor deze doelgroep bieden, net als bij andere doelgroepen die behoefte hebben aan goedkope huisvesting. Om tegemoet te komen aan de hoge taakstelling willen we snel actie ondernemen door sneller te gaan uitbreiden. We willen bekijken of we functies en/of bestemmingen makkelijker kunnen aanpassen. Een specifiek aandachtspunt in de huisvesting van statushouders is met name de huisvesting van jongeren tussen 18 en 23 jaar en de grote gezinnen.

We blijven zorgen voor spreiding, met de mogelijkheid om burens te hebben waar ze terecht kunnen voor vragen en ondersteuning. Dit zijn gemengde wijken met een goede mix van zowel huur-als koopwoningen. Sinds vorig jaar wijzen wij af en toe ook nieuwbouwwoningen toe aan statushouders, om spreiding te bevorderen. De hogere kosten die hiermee gepaard gaan voor de bewoners, lossen we op door de leenbijstand voor inrichtingskosten te verhogen. Met deze ontwikkeling gaan we door. Om ervoor te zorgen dat statushouders zich snel thuis voelen, willen we goede begeleiding bieden. Vanuit Vluchtelingenwerk bieden wij statushouders gemiddeld anderhalf jaar begeleiding van een vaste vrijwilliger. Verder hebben wij twaalf sleutelpersonen (oud-statushouders) opgeleid, die kortdurend kunnen ondersteunen om drempels en/of afstand door cultuurverschillen te verkleinen. Deze kunnen bijvoorbeeld ook door het welzijnswerk of de woningstichting worden ingezet.

¹⁷ Voor de eerste helft van 2024 ligt de taakstelling op 31 personen.

Woonwagenbewoners

De wooncultuur van woonwagenbewoners is erkend door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens. Dit betekent ook dat gemeenten hun woonbeleid in overeenstemming moeten brengen met het mensenrechtelijk kader. De gemeenten hebben niet de plicht om vervolgens meteen standplaatsen aan te leggen, wel moeten woonwagenbewoners binnen een redelijke termijn kans maken op een standplaats. Een redelijke termijn houdt in dat dit gelijk is aan de gemiddelde inschrijftijd voor een sociale huurwoning in de gemeente Dalfsen. Bij nieuwe uitbreidingen nemen wij ook het realiseren van woonwagenplekken mee in de plannen. Op dit moment zijn er 11 standplaatsen verdeeld over drie locaties in Dalfsen, Lemelerveld en Nieuwleusen. In 2023 zijn 11 hoofdbewoners en 4 inwonende kinderen (16+) bevraagd over eventuele verhuiscansen en hun woonbehoefte daarbij. Van de bevroegden hebben 9 een verhuiscans. Dit roept de vraag op hoeveel extra plekken er, ten opzichte van de bestaande 11 plekken, bij moeten komen. Daarnaast is het belangrijk om te weten waar deze mensen, die vanuit een bestaande woonwagen willen verhuizen, naartoe willen. Er zijn bovendien nog 8 kinderen onder de 16 jaar die ooit ook een eigen plek willen. Bij het bepalen van de kwantitatieve opgave moeten we ook overwegen hoeveel van deze toekomstige woonwagenbewoners we hierin meenemen. Op basis van de gesprekken lijkt er een duidelijke behoefte te zijn aan extra standplaatsen. Wat betreft de kwalitatieve invulling zie we zowel vraag naar huur- en koopplaatsen als naar huur- en koopwoonwagens. We erkennen de wettelijke verplichting om woonwagenplekken te realiseren en streven ernaar om hieraan te voldoen. Daarnaast hechten we veel waarde aan het betrekken van de buurt bij dit proces. Communicatie is essentieel om begrip en acceptatie te bevorderen. We streven naar een open en transparante dialoog met de buurt om te zorgen voor een harmonieuze leefomgeving voor alle bewoners.

Beschermd thuis en gemengd wonen

In Dalfsen willen we onze inwoners de juiste ondersteuning bieden, vooral aan diegenen die ambulante hulp aan huis nodig hebben en aan mensen die van beschermd wonen naar zelfstandigheid willen gaan. We zorgen voor een basispakket aan hulp, waarbij we samenwerken met verschillende sociale diensten. We signaleren problemen vroegtijdig in de wijk, bieden dagbesteding en hebben deskundigen beschikbaar. Daarnaast willen we mensen helpen om op een verantwoorde manier over te stappen van beschermd wonen naar zelfstandig wonen, met of zonder ambulante hulp. We streven naar een soepele overgang tussen verschillende zorgniveaus, met aandacht voor de persoonlijke behoeften van iedereen. In Dalfsen ondersteunen we de beweging van beschermd wonen naar beschermd thuis, en bieden we om instroom in beschermd wonen te voorkomen Beschermd Thuis aan. Ook wanneer inwoners vanuit Beschermd Wonen weer zelfstandig wonen is er aandacht voor de zorg en begeleiding die dan nodig is. Deze wordt ofwel vanuit een aanvullende module Beschermd Wonen geboden, of door de inzet van Beschermd Thuis of ambulante begeleiding.

Ook hechten we veel waarde aan gemengd wonen in Dalfsen en ondersteunen we initiatieven die dit bevorderen. In gemengde woonprojecten brengen we verschillende groepen mensen samen, wat waardevolle kansen biedt voor wederzijdse steun en sociale interactie. We moedigen deze projecten aan omdat we geloven dat ze bijdragen aan een inclusieve en veerkrachtige gemeenschap. Deze projecten maken het mogelijk voor bijvoorbeeld ouderen, jongeren, kwetsbare jongeren en andere inwoners, met en zonder zorgvraag, om samen te wonen en van elkaar te leren. Door mensen met verschillende achtergronden en zorgvragen samen te laten wonen, ontstaat er een omgeving waarin begrip, steun en het delen van ervaringen worden gestimuleerd. Dit bevordert het welzijn van de bewoners en zorgt voor een levendige en sterke gemeenschap waar iedereen zich thuis voelt en iedereen een plek heeft.

Voorstel maatregelen (uitwerking door college in uitvoeringsprogramma):

1. Ontwikkelen en beschikbaar stellen geschikte goedkope woonruimte voor één à twee personen: De gemeente zal een inventarisatie uitvoeren van beschikbare locaties voor de bouw van voor deze doelgroep geschikte appartementen of woningen
2. Het blijven faciliteren van de overgang van beschermd wonen naar zelfstandig wonen: de gemeente blijft samen met zorgpartners individuele trajecten opstellen voor de overgang naar zelfstandig wonen.
3. Creëren van (geclusterde) woonvormen voor mensen met een beperking: De gemeente gaat een afwegingskader opstellen voor woonzorginitiatieven en deze toetsen aan de behoeften van specifieke zorgdoelgroepen.
4. Resultaatafspraken voor huisvesting van statushouders: de gemeente maakt doorlopend afspraken met woningcorporaties om voldoende huisvesting te bieden voor de toegewezen statushouders.
5. Bij nieuwe uitbreidingen nemen wij ook het realiseren van woonwagenvlekken mee in de plannen, mits er sprake is van een concrete behoefte.

7 Een fijne woonomgeving

Om ergens prettig te kunnen wonen is een fijne woonomgeving waarschijnlijk nog belangrijker dan een goede woning. Veel inwoners zijn tevreden over de plek waar ze wonen. Maar we moeten als samenleving blijven investeren in de leefbaarheid van onze kernen en buurten. Het gaat daarbij zowel om de sociale als fysieke leefomgeving.

Genoeg kansen voor lokale woningzoekenden

De gemeente Dalfsen is een gewilde plek om te wonen. Voor onze eigen inwoners, maar ook voor vestigers van elders. We willen ook een woongemeenschap bieden waar iedereen kan wonen. Maar de instroom van vestigers mag er niet toe leiden dat lokale starters er niet tussen komen en genoodzaakt zijn om te verhuizen naar een andere gemeente. We vinden het belangrijk dat mensen die in onze gemeente zijn opgegroeid (en hier hun familie, vrienden en kennissen hebben wonen) en er voor zorgen dat we over een bloeiend verenigingsleven beschikken, ook de mogelijkheid hebben om hier te kunnen blijven wonen.

Via de Huisvestingswet is het mogelijk om tot maximaal de helft van de jaarlijks toe te wijzen sociale huurwoningen met voorrang aan woningzoekenden uit de eigen gemeente toe te wijzen. Dat geldt ook bij nieuwbouw koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens. Voorwaarde is wel dat er sprake moet zijn van schaarste aan betaalbare woningen, waarbij ook verdringingseffecten ontstaan.

Onze woningbouwopgave laat zien dat er schaarste is aan betaalbare huur- en koopwoningen. Dat wordt ook duidelijk uit de transactiepreizen (koop). Maar deze schaarste heeft niet geleid tot een sterke verdringing van specifieke doelgroepen, zoals onze eigen inwoners. Ruim de helft van de verhuisde personen in de afgelopen vijf jaar was afkomstig uit de eigen gemeente.

Daarnaast bestaat een deel van de vestigers uit andere gemeenten uit mensen die in het verleden al in de gemeente Dalfsen woonden en nu weer terugkeren.

Toegewezen huur- en koopwoningen aan lokale woningzoekenden

In de afgelopen vijf jaar werd gemiddeld ruim 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente toegewezen aan inwoners uit de gemeente (bestaande en nieuwbouwwoningen):

Tabel 7.1: Aandeel toegewezen sociale huurwoningen aan inwoners uit gemeente ('19-'24)

	Aantal toegewezen huurwoningen	Waarvan toegewezen aan inwoners gemeente Dalfsen
2019	168	117 (70%)
2020	140	116 (83%)
2021	139	92 (66%)
2022	158	120 (76%)
2023	145	88 (61%)
'19-'23	750	533 (71%)

Bron: VechtHorst (2024)

Bij nieuwbouw in de koop is vooral de uitgifte van bouw kavels belangrijk. Hierbij wordt het merendeel verkocht aan inwoners van de gemeente Dalfsen. Bij de laatste grotere kaveluitgiftes was het aandeel via het uitgiftesysteem verkochte kavels aan inwoners van de gemeente Dalfsen als volgt:

- Oosterdalfsen: ca. 90%
- Oudleusen Muldersweg I en II: 100%
- Lemelerveld De Nieuwe Landen II: ca. 92%
- Nieuwleusen Westerbouwlanden (Deelgebied 1, fase 2): ca. 90%

Van de bouw kavels die niet door inwoners van de gemeente Dalfsen gekocht worden, gaat het vaak om mensen die ooit in Dalfsen hebben gewoond. Ook zien we kopers met economische binding (werk/bedrijf in de gemeente Dalfsen) en kopers uit de nabije regio (zoals Rouveen, Balkbrug, Luttenberg).

Wij geven bouw kavels uit aan koopstarters via collectief particulier opdrachtgeverschap. Deze CPO-kavels komen tot op heden voor vrijwel 100% bij koopstarters vanuit de eigen gemeente terecht.

De conclusie is vestigers van buiten de gemeente Dalfsen vooral in de bestaande koopwoningen terecht komen. Op dit specifieke segment kunnen we als gemeente niet ingrijpen of reguleren. Iedereen mag immers zijn woning verkopen aan wie men wil.

We zullen de toewijzing van sociale huur en betaalbare koop de komende jaren goed monitoren. Mocht de toewijzing aan eigen inwoners langere tijd onder de 50% uitkomen, dan kunnen we overwegen om voorrangregels in een huisvestingsverordening op te nemen. Daarnaast is het belangrijk om lokale woningzoekenden die zich oriënteren op sociale huur aan te sporen om zich tijdig in te schrijven (bijvoorbeeld op het moment dat ze 18 jaar worden).

Klimaatadaptief en meer biodiversiteit

Typerend voor het wonen in onze gemeente zijn de vergezichten over het Vechtdal, weilanden en de bosrijke landgoederen. Maar het is ook belangrijk om binnen onze dorpskernen over voldoende groene plekken te beschikken. Dit is niet alleen aantrekkelijk voor bewoners en bezoekers, het is tevens van groot belang om ons aan te passen aan de gevolgen van klimaatverandering. Zware regenbuien zorgen voor wateroverlast en overstromingen, en de sterk stijgende temperaturen, in combinatie met langdurige droge periodes, zorgen voor verdroging van de natuur en voor gezondheidsproblemen voor mens en dier (hittestress). De gevolgen van de klimaatverandering maken het noodzakelijk dat er aanpassingen worden gerealiseerd in de inrichting van de openbare ruimte en op de percelen van bewoners. Door de verstening van woon- en leefoppervlakken komt er veel schoon regenwater in het riool. Maatregelen zijn nodig voor een goede verwerking van regenwater en ter bestrijding van hittestress. Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van groene daken, het vergroenen van tuinen en de aanleg van openbaar groen. Vooral bomen spelen hierbij een belangrijke rol. Bomen geven schaduw en zorgen daarmee voor verkoeling op warme dagen. Dat is belangrijk, want vooral in de kernen wordt het steeds warmer. Bomen zuiveren de lucht en leveren de zuurstof om we nodig hebben om te leven. Bij regen nemen ze veel

water op, waardoor overlast beperkt wordt. Mensen voelen zich fijn in parken, kinderen spelen er graag en bomen geven rust en ontspanning. Niet voor niets zijn huizen met veel groen om zich heen extra gewild. Bomen doen al deze belangrijke dingen tegelijkertijd en helemaal voor niets. We kunnen er gewoon van genieten, waarbij geldt dat hoe groter de boom, hoe groter zijn bijdrage aan al deze onderwerpen. Om een prettig leefklimaat te (blijven) bieden is voldoende groene openbare ruimte van belang. Door de klimaatverandering wordt dit belang verder vergroot. In de bestaande openbare ruimte waarborgen we daarom de groenvoorzieningen. In wijken waar dit nog onvoldoende aanwezig is, leggen we meer openbaar groen aan. We passen hiervoor de Nationale Maatlat Klimaatadaptatie toe. Deze maatlat geeft aan op welke wijze woningbouw rekening moet houden met klimaatadaptatie en natuurinclusieve woningen en woonomgeving.

Voor de gemeente Dalfsen geldt dat we voor woningbouw in Hoonhorst en Lemelerveld slechts beperkte maatregelen hoeven te treffen. Voor de kern Dalfsen is de richting bepalend. Op veel plekken volstaan beperkte maatregelen, maar met name in de buurt van de Vecht zijn er grotere risico's ten aanzien van overstroming en wateroverlast. Voor Oudleusen en Nieuwleusen zijn mogelijk grotere inspanningen op het gebied van klimaatadaptatie nodig¹⁸.

Ook bewoners zullen zich (meer) bewust moeten worden van de gevolgen van klimaatverandering en de noodzakelijke aanpassingen treffen. Daarom willen we voorlichting geven en klimaatadaptatie maatregelen stimuleren. Ontwikkelaars dagen we uit om met klimaatadaptatie en natuurinclusieve oplossingen in nieuwbouw te komen, zoals groene daken, groene gevels en bovengrondse wateropvang. Dit leggen we vast in onze welstandsnota welke

¹⁸ Bron: Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptatie gebouwde omgeving (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2024).

in 2025 geactualiseerd wordt. In de 'nieuwe' openbare ruimte creëren we groen in gelijke of hogere mate dan in de directe omgeving.

Een ander aandachtspunt om de groene signatuur te versterken is biodiversiteit. Onderzoeken tonen aan dat de biodiversiteit zowel binnen als buiten bebouwd gebied afneemt. Plant en dier zijn meer dan ooit tevoren afhankelijk geworden van particuliere erven en groen in de bebouwde omgeving. De gemeente ziet daarom graag particuliere initiatieven die leiden tot meer biodiversiteit in de bebouwde leefomgeving. Daarbij kan gedacht worden aan groene voor- en achtertuinen met veel inheemse plantensoorten en aan nestgelegenheid bij (ver)bouw voor vogels en vleermuizen. Een aaneenschakeling van biodiverse (achter)tuinen draagt bij aan een gewenst ecologische netwerk.

Goede bereikbaarheid

Voor woningzoekenden is het in de eerste plaats belangrijk dat er voldoende, passende woningen beschikbaar zijn in de gemeente (en de kern) waar ze graag willen wonen. Vervolgens is het wel zaak dat onze dorpen bereikbaar zijn en blijven voor mensen die er willen (blijven) wonen. Voor de komende jaren hebben we een forse ambitie om meer woningen toe te voegen. Ook al zijn er trends waarbij eigen autobezit mogelijk wat zal afnemen (door deelauto's) en meer thuiswerken, de verwachting is wel dat meer woningbouw leidt tot meer vervoersstromen en parkeerdruk. De aanpak van het mobiliteitsvraagstuk betrekken we daarom vroegtijdig bij de planvorming van nieuwe woningbouwinitiatieven.

Voor ouderen en mensen met een zorgvraag is bereikbaarheid (van voorzieningen) extra belangrijk. We streven daarbij naar een toegankelijke woonomgeving die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen. Dit vraagt een andere inrichting van de openbare ruimte die meer aansluit bij de behoefte van deze tijd. Denk aan toegankelijke wandelroutes en veilige oversteekpunten.

Toepassen STOMP-principe bij inrichting woonwijken

Bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties passen we het STOMP-principe toe. Dit staat voor: **S**tappen, **T**rappen, **O**penbaar Vervoer, **M**obility as a Service (MaaS) en **P**rivéauto. Dit houdt in dat bij het zoeken naar mobiliteitsoplossingen, we eerst starten met oplossingen voor voetgangers, dan voor fietsers, etc. Hierdoor krijgen kwetsbare en actieve verkeersdeelnemers een prominentere plek in het straatbeeld. Dit komt de leef- en verblijfsomgeving ten goede en stimuleert mensen om zich vaker te voet of met de fiets te verplaatsen.

Zeker voor de kleinste kernen geldt dat het belangrijk is om blijvend aandacht te hebben voor de vitaliteit van deze kernen. Voorzieningen, zoals het behoud van een winkel of school, kunnen hieraan een belangrijke bijdrage leveren. Door in elke kern woningbouw mogelijk te maken, geven we ruimte om de vitaliteit van dorpen te behouden en liefst te versterken. Tegelijkertijd weten we dat met woningbouw alleen de aanwezige voorzieningen niet in stand kunnen worden gehouden. Inwoners moeten er ook daadwerkelijk (en veelvuldig) gebruik van maken. In tijden van toenemend online-aankopen is dit geen zekerheid.

Leefbaarheid van wijken

Over het algemeen zijn onze inwoners erg tevreden over de buurt (en hun buurtgenoten) waar ze wonen. Mensen zijn betrokken bij elkaar, zeggen elkaar gedag en kijken naar elkaar om. Door het langer zelfstandig wonen, komen er meer mensen met een zorgvraag in de buurt te wonen, maar de balans tussen kwetsbare en draagkrachtige inwoners is doorgaans goed.

Op een aantal plekken merken we wel dat er wat meer kwetsbare huishoudens bij elkaar komen te wonen. Dat heeft vaak met de samenstelling van de woningvoorraad te maken. Het gaat vaak om huishoudens die behoefte hebben aan een (zeer) goedkope huurwoning en deze woningen staan vaak geconcentreerd bij elkaar.

De eerste stap is om een gezamenlijk beeld van onze wijken te vormen. Waar staat de leefbaarheid onder druk? Wat speelt er? In welke mate? De stap hierna is om een plan van aanpak op te stellen om de integrale leefbaarheid te verbeteren (zowel sociale als fysieke aandachtspunten) in een wijk waar dat onder druk staat. Als gemeente willen we de komende jaren het voortouw nemen. We betrekken hierbij alle relevante partijen die een rol hebben (woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, bewoners, politie, etc.). Doel is om tot een werkbare actielijst te komen om de leefbaarheid in wijken met veel aandachtsgroepen te verbeteren en deze ook binnen afzienbare tijd uit te voeren. Vervolgens gaan we aan de slag met de wijk die daarna de hoogste prioriteit kent.

Voorstel maatregelen (uitwerking door college in uitvoeringsprogramma):

1. We monitoren de toewijzing van sociale huurwoningen en de nieuwbouw goedkope koopwoningen. Als de toewijzing aan lokale woningzoekenden over meerdere jaren onder de 50% per jaar zit, overwegen we de inzet van voorrangmaatregelen in een huisvestingsverordening.
2. We toetsen nieuwe woningbouwinitiatieven op basis van de landelijke Maatlaat Klimaatadaptief bouwen. Bestaande wijken die in aanmerking komen voor herinrichting / herstructurering maken we klimaatadaptiever op basis van dezelfde principes. De concrete voorwaarden willen we in 2025 vastleggen in onze Welstandsnota.
3. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwinitiatieven toetsen we of plannen een bijdrage leveren aan het verhogen van de biodiversiteit, op basis van de voorwaarden in onze Welstandsnota.
4. Bij planvorming betrekken we vroegtijdig de bereikbaarheid en parkeermogelijkheden.
5. Met name rondom woonzorgvoorzieningen nemen we maatregelen om de toegankelijkheid voor mensen met fysieke beperkingen te vergroten. Ook

nieuwe plannen toetsen we aan de mate waarin rekening wordt gehouden met de toegankelijkheid voor toekomstige bewoners.

6. We stellen een plan van aanpak op voor een integrale gebiedsaanpak voor onze kwetsbare buurten. We betrekken hierbij alle relevante instanties (woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, inwoners, politie, etc.).

Bijlage I: Speerpunten per kern

De ambities en maatregelen in ons volkshuisvestingprogramma hebben betrekking op de hele gemeente Dalfsen. In de basis gelden onze ambities dus voor alle kernen. Typerend voor onze gemeente is echter ook het unieke karakter en eigenheid van elke kern. Qua bevolkingssamenstelling, woningvoorraad, omvang, ligging en dynamiek op de woningmarkt. In deze bijlage gaan we nader in op het specifieke karakter van elke kern. We gaan in op de huidige situatie (qua bevolkingssamenstelling, woningvoorraad, voorzieningen, etc.), de kwalitatieve woningbehoefte en de opgave ten aanzien van wonen met zorg.

Nog steeds geldt dat de uitgangspunten op gemeenteniveau leidend zijn als het gaat over hoe we met de opgave in onze kernen omgaan. Maar we proberen daarbij wel zoveel mogelijk rekening te houden met de eigenheid van elke kern. Als voorbeeld: het woningbouwprogramma van elke kern moet voldoen aan de kaders die we over eigendom en prijsstelling in tabel 3.1 hebben meegegeven. Maar daarbinnen willen we zoveel mogelijk rechtdoen aan de kwalitatieve behoefte die per kern in deze bijlage benoemd wordt.

Voor de informatie van deze kernenbijlage hebben we gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- Huidige bevolkingssamenstelling (2023): CBS
- Huidige woningvoorraadsamenstelling (2023): CBS
- Kwalitatieve woningbehoefte: Woningbehoefteonderzoek Dalfsen 2022-2026 (Wim Vos Advies / BMC Onderzoek, 2022),
- Nadere toelichting kwalitatieve behoefte: Bewonersavonden per kern t.b.v. volkshuisvestingprogramma (maart / april 2024), online-enquête gemeente Dalfsen (april 2024)
- Wonen met zorg / aandachtsgroepen: Bewonersavonden per kern t.b.v. volkshuisvestingprogramma (maart / april 2024), online-enquête gemeente Dalfsen (april 2024)

Dalfsen

<p>Huidige typering</p> <p>Dalfsen is met 12.310 inwoners de grootste kern van de gemeente. De groep 45-65 jarigen is in omvang het grootst en het aandeel 65+ ligt wat hoger dan gemiddeld in de gemeente. Ook het aandeel 1 en 2 persoons huishoudens is iets hoger dan gemiddeld. De woningvoorraad bestaat zoals ook elders in de gemeente vooral uit koopwoningen, maar het aandeel sociale huur (18%) is (samen met Nieuwleusen) het hoogst van alle kernen.</p> <p>Dalfsen kent een zeer goed voorzieningenniveau, met winkels, (sport)verenigingen, bedrijvigheid en een treinstation. Inwoners waarderen het typische dorpse karakter van de kern, ook al is Dalfsen door alle nieuwbouw de laatste jaren flink uitgebreid.</p>	<p>Huidige bevolkingssamenstelling (2023)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Leeftijdsgroep</th> <th>Dalfsen (%)</th> <th>Gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< 15 jaar</td> <td>~16</td> <td>~16</td> </tr> <tr> <td>15-25 jaar</td> <td>~12</td> <td>~12</td> </tr> <tr> <td>25-45 jaar</td> <td>~20</td> <td>~20</td> </tr> <tr> <td>45-65 jaar</td> <td>~28</td> <td>~28</td> </tr> <tr> <td>> 65 jaar</td> <td>~24</td> <td>~22</td> </tr> </tbody> </table>	Leeftijdsgroep	Dalfsen (%)	Gemeente (%)	< 15 jaar	~16	~16	15-25 jaar	~12	~12	25-45 jaar	~20	~20	45-65 jaar	~28	~28	> 65 jaar	~24	~22	<p>Huidige woningvoorraadsamenstelling (2023)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Categorie</th> <th>Dalfsen (%)</th> <th>Gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Koop</td> <td>~75</td> <td>~75</td> </tr> <tr> <td>Huur corporatie</td> <td>~18</td> <td>~18</td> </tr> <tr> <td>Huur overig</td> <td>~7</td> <td>~7</td> </tr> </tbody> </table>	Categorie	Dalfsen (%)	Gemeente (%)	Koop	~75	~75	Huur corporatie	~18	~18	Huur overig	~7	~7		
Leeftijdsgroep	Dalfsen (%)	Gemeente (%)																																
< 15 jaar	~16	~16																																
15-25 jaar	~12	~12																																
25-45 jaar	~20	~20																																
45-65 jaar	~28	~28																																
> 65 jaar	~24	~22																																
Categorie	Dalfsen (%)	Gemeente (%)																																
Koop	~75	~75																																
Huur corporatie	~18	~18																																
Huur overig	~7	~7																																
<p>Woningbehoefte</p> <p>Uit het woningmarktonderzoek (2022) kwam naar voren dat ongeveer 65% van de woningzoekenden een koopwoning zoekt. De vraag naar sociale huur (22%) is iets hoger dan gemiddeld in de gemeente.</p> <p>Uit de bijeenkomsten kwam naar voren dat de druk op de woningmarkt in Dalfsen het grootst is van alle kernen in de gemeente. Vooral voor jongeren / starters is er weinig tot geen betaalbaar aanbod en sommigen overwegen daarom een (tijdelijke) verhuizing naar Nieuwleusen of Zwolle waar meer betaalbaar aanbod is. Net als in de meeste andere kernen is er vooral behoefte aan meer woningaanbod voor jongeren en senioren. Maar men is in deze kern wel eerder bereid (t.o.v. andere kernen in de gemeente) om genoeg te nemen met een wat kleiner woonoppervlak en iets meer de hoogte in te bouwen als daarmee meer betaalbare en levensloopgeschikte woningen gecreëerd worden. Ook lijkt er in de kern Dalfsen iets meer vraag naar bijzondere woonvormen zoals hofjeswoningen, kleine, niet uit te bouwen starterswoningen dan gemiddeld in de gemeente.</p>	<p>Kwalitatieve woningbehoefte (Woningmarktonderzoek 2022)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Woningtype</th> <th>Subtype</th> <th>Gemeente (%)</th> <th>Dalfsen (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Koop eengezinswoning</td> <td>< €355.000</td> <td>35%</td> <td>29%</td> </tr> <tr> <td>> €355.000</td> <td>9%</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Koop meergezinswoning</td> <td>< €355.000</td> <td>22%</td> <td>22%</td> </tr> <tr> <td>> €355.000</td> <td>11%</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Huur eengezinswoning</td> <td>< €879 (sociaal)</td> <td>5%</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>> €879 (vrije sector)</td> <td>8%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Huur meergezinswoning</td> <td>< €879 (sociaal)</td> <td>16%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>> €879 (vrije sector)</td> <td>0%</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>		Woningtype	Subtype	Gemeente (%)	Dalfsen (%)	Koop eengezinswoning	< €355.000	35%	29%	> €355.000	9%	12%	Koop meergezinswoning	< €355.000	22%	22%	> €355.000	11%	12%	Huur eengezinswoning	< €879 (sociaal)	5%	4%	> €879 (vrije sector)	8%	10%	Huur meergezinswoning	< €879 (sociaal)	16%	20%	> €879 (vrije sector)	0%	0%
Woningtype	Subtype	Gemeente (%)	Dalfsen (%)																															
Koop eengezinswoning	< €355.000	35%	29%																															
	> €355.000	9%	12%																															
Koop meergezinswoning	< €355.000	22%	22%																															
	> €355.000	11%	12%																															
Huur eengezinswoning	< €879 (sociaal)	5%	4%																															
	> €879 (vrije sector)	8%	10%																															
Huur meergezinswoning	< €879 (sociaal)	16%	20%																															
	> €879 (vrije sector)	0%	0%																															
<p>Wonen met zorg / aandachtsgroepen</p> <p>Tijdens de bewonersavond is vaak benoemd dat er meer nultredenwoningen voor ouderen moeten komen om zo doorstroming te creëren. Vaak werd de hofjeswoning (met gezamenlijke binnentuin) als kansrijke woonvorm genoemd. Belangrijk is ook dat nultredenwoningen niet te klein worden. Mensen komen vaak vanuit een ruime grondgebondenwoning. Men staat open voor een woonvorm waarbij meerdere generaties (jong en oud) bij elkaar kunnen wonen en elkaar kunnen ondersteunen waar nodig. Vooral locaties rondom het centrum zijn kansrijk, maar ook op andere plekken in Dalfsen is er behoefte aan nultredenwoningen.</p> <p>Vanuit de woonwagengemeenschap is er behoefte aan uitbreiding van het aantal standplaatsen (zowel huur als koop).</p>	<p>Enkele voorbeelden van het woonzorgaanbod</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ouderen: Rosengaerde (51 zorggeschikte woningen, 113 geclusterde woningen) • Lichamelijke en/of verstandelijke beperking: Veldwachtersstraat (24 geclusterde woningen) • Jeugd: Paulahuis • Zorgboerderij De Ruimte <p>Aandachtsgroepen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonwagenbewoners: 7 standplaatsen 																																	

Hoonhorst

<p>Huidige typering</p> <p>Hoonhorst vormt met ongeveer 1.215 inwoners de kleinste kern binnen de gemeente. De groep 45-65 jarigen is in omvang het grootst en ook vergeleken met het gemiddelde in de gemeente relatief groot. Het aandeel 65-plussers is juist iets lager dan gemiddeld. Er wonen relatief wat meer gezinnen en minder alleenstaanden dan gemiddeld in de gemeente. De woningvoorraad wordt sterk gedomineerd door ruime, grondgebonden koopwoningen. Nergens in de gemeente is het aandeel koopwoningen zo hoog als in deze kern (84%).</p> <p>Hoonhorst wordt omgeven door mooie natuur (landgoederen). Er zijn ook relatief veel plekken om elkaar te ontmoeten: de bibliotheek de school, het Anjerpunt, het restaurant en het Kulturhus. Mensen vormen een hechte gemeenschap, wat zich o.a. uit in een actief verenigingsleven.</p>	<p>Huidige bevolkingssamenstelling (2023)</p> <table border="1"> <caption>Huidige bevolkingssamenstelling (2023)</caption> <thead> <tr> <th>Leeftijdsgroep</th> <th>Hoonhorst (%)</th> <th>Gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< 15 jaar</td> <td>~18%</td> <td>~18%</td> </tr> <tr> <td>15-25 jaar</td> <td>~12%</td> <td>~12%</td> </tr> <tr> <td>25-45 jaar</td> <td>~20%</td> <td>~20%</td> </tr> <tr> <td>45-65 jaar</td> <td>~32%</td> <td>~28%</td> </tr> <tr> <td>> 65 jaar</td> <td>~22%</td> <td>~22%</td> </tr> </tbody> </table>	Leeftijdsgroep	Hoonhorst (%)	Gemeente (%)	< 15 jaar	~18%	~18%	15-25 jaar	~12%	~12%	25-45 jaar	~20%	~20%	45-65 jaar	~32%	~28%	> 65 jaar	~22%	~22%	<p>Huidige woningvoorraadsamenstelling (2023)</p> <table border="1"> <caption>Huidige woningvoorraadsamenstelling (2023)</caption> <thead> <tr> <th>Categorie</th> <th>Hoonhorst (%)</th> <th>Gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Koop</td> <td>~84%</td> <td>~75%</td> </tr> <tr> <td>Huur corporatie</td> <td>~10%</td> <td>~15%</td> </tr> <tr> <td>Huur overig</td> <td>~6%</td> <td>~10%</td> </tr> </tbody> </table>	Categorie	Hoonhorst (%)	Gemeente (%)	Koop	~84%	~75%	Huur corporatie	~10%	~15%	Huur overig	~6%	~10%
Leeftijdsgroep	Hoonhorst (%)	Gemeente (%)																														
< 15 jaar	~18%	~18%																														
15-25 jaar	~12%	~12%																														
25-45 jaar	~20%	~20%																														
45-65 jaar	~32%	~28%																														
> 65 jaar	~22%	~22%																														
Categorie	Hoonhorst (%)	Gemeente (%)																														
Koop	~84%	~75%																														
Huur corporatie	~10%	~15%																														
Huur overig	~6%	~10%																														
<p>Woningbehoefte</p> <p>Uit het woningmarktonderzoek kwam een zeer sterke vraag naar betaalbare eengezinskoopwoningen naar voren (71% van de woningvraag). In alle andere segmenten is de vraag in Hoonhorst lager dan gemiddeld in de gemeente.</p> <p>In bijeenkomsten gaven vooral jongeren aan behoefte te hebben aan een betaalbare koopwoning. De bestaande woningen vindt men aantrekkelijk (ruim, grondgebonden met veel tuin), maar niet betaalbaar. Kleiner bouwen is een optie om meer betaalbare woningen te bieden. Daarnaast willen jongeren dat er meer ruimte voor CPO-initiatieven komen, zodat men zelf een woning kan bouwen. Verder vindt men het belangrijk dat er meer woningaanbod voor doorstromers komt. Als men de starterswoning ontgroeid, zijn er weinig mogelijkheden in het middeldure koopsegment. In het buitengebied staan veel ruime boerderijen. Bewoners vragen om meer mogelijkheden om het toevoegen van woonruimte toe te staan (door splitsing of transformatie).</p>	<p>Kwalitatieve woningbehoefte (Woningmarktonderzoek 2022)</p> <table border="1"> <caption>Kwalitatieve woningbehoefte (Woningmarktonderzoek 2022)</caption> <thead> <tr> <th>Segment</th> <th>Gemeente (%)</th> <th>Hoonhorst (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Koop eengezinswoning < €355.000</td> <td>35%</td> <td>71%</td> </tr> <tr> <td>Koop eengezinswoning > €355.000</td> <td>9%</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>Koop meergezinswoning < €355.000</td> <td>22%</td> <td>13%</td> </tr> <tr> <td>Koop meergezinswoning > €355.000</td> <td>11%</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>Huur eengezinswoning < €879 (sociaal)</td> <td>5%</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>Huur eengezinswoning > €879 (vrije sector)</td> <td>8%</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>Huur meergezinswoning < €879 (sociaal)</td> <td>16%</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>Huur meergezinswoning > €879 (vrije sector)</td> <td>0%</td> <td>4%</td> </tr> </tbody> </table>	Segment	Gemeente (%)	Hoonhorst (%)	Koop eengezinswoning < €355.000	35%	71%	Koop eengezinswoning > €355.000	9%	2%	Koop meergezinswoning < €355.000	22%	13%	Koop meergezinswoning > €355.000	11%	4%	Huur eengezinswoning < €879 (sociaal)	5%	6%	Huur eengezinswoning > €879 (vrije sector)	8%	4%	Huur meergezinswoning < €879 (sociaal)	16%	4%	Huur meergezinswoning > €879 (vrije sector)	0%	4%				
Segment	Gemeente (%)	Hoonhorst (%)																														
Koop eengezinswoning < €355.000	35%	71%																														
Koop eengezinswoning > €355.000	9%	2%																														
Koop meergezinswoning < €355.000	22%	13%																														
Koop meergezinswoning > €355.000	11%	4%																														
Huur eengezinswoning < €879 (sociaal)	5%	6%																														
Huur eengezinswoning > €879 (vrije sector)	8%	4%																														
Huur meergezinswoning < €879 (sociaal)	16%	4%																														
Huur meergezinswoning > €879 (vrije sector)	0%	4%																														
<p>Wonen met zorg / aandachtsgroepen</p> <p>Veel ouderen in Hoonhorst wonen nu in een zeer ruime koopwoning. Bouwtechnisch is het vaak wel mogelijk om deze woningen levensloopgeschikt te maken, maar de grote, bewerkelijke tuin wordt op termijn voor veel ouderen een probleem. Kleinere levensloopbestendige woningen zijn nodig. Vaak wordt het voorbeeld van een hofjeswoning genoemd (met gedeelde voorzieningen die uitnodigen tot elkaar ontmoeten en ondersteunen). Daarnaast zien veel bewoners graag dat er meer mogelijkheden komen om op het eigen erf een (pre-)mantelzorgwoning te realiseren. Zeker in het buitengebied (maar ook binnen de kern) hebben woningen vaak ruime kavels / erven, zodat er ook veel ruimte is om een tijdelijke mantelzorgunit te realiseren.</p>	<p>Een voorbeeld van het woonzorgaanbod</p> <ul style="list-style-type: none"> Ouderen: Damhoeve (20 geclusterde woningen) 																															

Lemelerveld

<p>Huidige typering</p> <p>Met ruim 4.800 inwoners is Lemelerveld iets kleiner dan de twee grote kernen (Dalfsen en Nieuwleusen), maar beduidend groter dan Oudleusen en Hoonhorst. Het aandeel gezinnen met kinderen ligt boven het gemeentelijk gemiddelde. De samenstelling van de woningvoorraad is redelijk vergelijkbaar met het gemeentelijke beeld; koopwoningen zijn zeer sterk vertegenwoordigd.</p> <p>Het dorp kent een goed voorzieningenniveau bestaande uit winkels en horeca. Lemelerveld heeft een rijk verenigingsleven bestaande uit diverse sport-, muziek- en carnavalsverenigingen. Makelaars zien dat er wat minder verhuisbewegingen naar andere kernen van de gemeente gaan. Lemelerveld is op dat vlak wat meer georiënteerd op omliggende kernen zoals Heino en Ommen. Jongeren die geen betaalbare woning vinden oriënteren zich (vaak tijdelijk) op een (huur)woning in Zwolle.</p>	<p>Huidige bevolkingssamenstelling (2023)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Leeftijdsgroep</th> <th>Lemelerveld (%)</th> <th>Gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< 15 jaar</td> <td>~15</td> <td>~15</td> </tr> <tr> <td>15-25 jaar</td> <td>~12</td> <td>~12</td> </tr> <tr> <td>25-45 jaar</td> <td>~22</td> <td>~20</td> </tr> <tr> <td>45-65 jaar</td> <td>~30</td> <td>~28</td> </tr> <tr> <td>> 65 jaar</td> <td>~20</td> <td>~22</td> </tr> </tbody> </table>	Leeftijdsgroep	Lemelerveld (%)	Gemeente (%)	< 15 jaar	~15	~15	15-25 jaar	~12	~12	25-45 jaar	~22	~20	45-65 jaar	~30	~28	> 65 jaar	~20	~22	<p>Huidige woningvoorraadsamenstelling (2023)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tenure type</th> <th>Lemelerveld (%)</th> <th>Gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Koop</td> <td>~75</td> <td>~70</td> </tr> <tr> <td>Huur corporatie</td> <td>~15</td> <td>~18</td> </tr> <tr> <td>Huur overig</td> <td>~10</td> <td>~12</td> </tr> </tbody> </table>	Tenure type	Lemelerveld (%)	Gemeente (%)	Koop	~75	~70	Huur corporatie	~15	~18	Huur overig	~10	~12
Leeftijdsgroep	Lemelerveld (%)	Gemeente (%)																														
< 15 jaar	~15	~15																														
15-25 jaar	~12	~12																														
25-45 jaar	~22	~20																														
45-65 jaar	~30	~28																														
> 65 jaar	~20	~22																														
Tenure type	Lemelerveld (%)	Gemeente (%)																														
Koop	~75	~70																														
Huur corporatie	~15	~18																														
Huur overig	~10	~12																														
<p>Woningbehoefte</p> <p>De kwalitatieve woningvraag lijkt in veel opzichten vergelijkbaar met het gemeentelijke beeld. De grootste vraag gaat uit naar betaalbare eengezinskoopwoningen, gevolgd door betaalbare meergezinskoopwoningen. Vooral de vraag naar vrije sector huurappartementen ligt lager dan gemiddeld.</p> <p>Uit de bijeenkomsten bleek vooral veel behoefte aan betaalbare starterswoningen, zodat jongeren in de eigen kern kunnen blijven wonen. Er is een zeer sterke voorkeur voor koopwoningen. Jongeren zijn wel bereid om kwalitatieve wensen opzij te schuiven (qua oppervlak, woningtype) om toch aan een betaalbare koopwoning te kunnen komen.</p> <p>Veel mensen zien ook kansen om bestaand vastgoed om te bouwen tot woonruimte. Bijvoorbeeld leegstaande / vrijkomende schoolgebouwen, het splitsen van woonboerderijen of het versoepelen van de mogelijkheden om (al dan niet tijdelijk) woonruimte op boerenerven toe te staan. Ook het mogelijk maken van CPO-projecten wordt als kans voor betaalbare koopwoningen gezien.</p>	<p>Kwalitatieve woningbehoefte (Woningmarktonderzoek 2022)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Categorie</th> <th>Lemelerveld (%)</th> <th>Gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Koop eengezinswoning < €355.000</td> <td>34%</td> <td>35%</td> </tr> <tr> <td>Koop eengezinswoning > €355.000</td> <td>14%</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td>Koop meergezinswoning < €355.000</td> <td>20%</td> <td>22%</td> </tr> <tr> <td>Koop meergezinswoning > €355.000</td> <td>16%</td> <td>11%</td> </tr> <tr> <td>Huur eengezinswoning < €879 (sociaal)</td> <td>8%</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>Huur eengezinswoning > €879 (vrije sector)</td> <td>7%</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>Huur meergezinswoning < €879 (sociaal)</td> <td>8%</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>Huur meergezinswoning > €879 (vrije sector)</td> <td>0%</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>	Categorie	Lemelerveld (%)	Gemeente (%)	Koop eengezinswoning < €355.000	34%	35%	Koop eengezinswoning > €355.000	14%	9%	Koop meergezinswoning < €355.000	20%	22%	Koop meergezinswoning > €355.000	16%	11%	Huur eengezinswoning < €879 (sociaal)	8%	5%	Huur eengezinswoning > €879 (vrije sector)	7%	8%	Huur meergezinswoning < €879 (sociaal)	8%	16%	Huur meergezinswoning > €879 (vrije sector)	0%	0%				
Categorie	Lemelerveld (%)	Gemeente (%)																														
Koop eengezinswoning < €355.000	34%	35%																														
Koop eengezinswoning > €355.000	14%	9%																														
Koop meergezinswoning < €355.000	20%	22%																														
Koop meergezinswoning > €355.000	16%	11%																														
Huur eengezinswoning < €879 (sociaal)	8%	5%																														
Huur eengezinswoning > €879 (vrije sector)	7%	8%																														
Huur meergezinswoning < €879 (sociaal)	8%	16%																														
Huur meergezinswoning > €879 (vrije sector)	0%	0%																														
<p>Wonen met zorg / aandachtsgroepen</p> <p>Veel mensen geven tijdens de bewonersavond aan dat er behoefte is aan nultredenwoningen voor senioren, met name in het betaalbare segment, zodat men eerder geneigd is om de verhuisstap te zetten. Bouw vooral op locaties vlakbij voorzieningen.</p> <p>Veel mensen geven aan dat er weliswaar beleid is ten aanzien van mantelzorgwoningen, maar dat het in de praktijk lastig is om een mantelzorgwoning te realiseren. Betere voorlichting (waar is informatie te vinden?) en wellicht ruimhartiger voorwaarden (ook ruimte voor pre-mantelzorgwoningen) kunnen helpen om meer mantelzorgwoningen te ontwikkelen.</p>	<p>Enkele voorbeelden van woonzorgaanbod</p> <ul style="list-style-type: none"> Ouderen: Het Anker (24 geclusterde woningen) Ouderen: ZGR Brugstede (zorggeschikte en geclusterde woningen) Lichamelijke en/of verstandelijke beperking: Thuis Lemelerveld (8 geclusterde woningen) <p>Aandachtsgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Woonwageneigenaren: 2 standplaatsen 																															

Nieuwleusen

<p>Huidige typering</p> <p>Met 9.250 inwoners vormt Nieuwleusen de tweede kern van de gemeente. De kern heeft een iets jongere leeftijdsopbouw dan gemiddeld. Het aandeel huurwoningen is ook iets hoger, al zijn de verschillen met het gemeentelijk gemiddelde beperkt.</p> <p>Nieuwleusen kent verder een breed winkelaanbod. Ook bevinden zich in het dorp enkele horecavoorzieningen, onderwijsinstelling het Agnietencollege, sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen. Kenmerkend voor Nieuwleusen is de (agrarische) bedrijvigheid. Inwoners zijn betrokken bij elkaar en er is sprake van een sterke sociale cohesie.</p> <p>Makelaars zien dat er wat verhuisbewegingen zijn van jongeren uit Dalfts en naar Nieuwleusen. Met name omdat in Nieuwleusen er iets meer betaalbaar woningaanbod is.</p>	<p>Huidige bevolkingssamenstelling (2023)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Leeftijdsgroep</th> <th>Nieuwleusen (%)</th> <th>Gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< 15 jaar</td> <td>~18%</td> <td>~18%</td> </tr> <tr> <td>15-25 jaar</td> <td>~12%</td> <td>~12%</td> </tr> <tr> <td>25-45 jaar</td> <td>~22%</td> <td>~21%</td> </tr> <tr> <td>45-65 jaar</td> <td>~28%</td> <td>~27%</td> </tr> <tr> <td>> 65 jaar</td> <td>~22%</td> <td>~22%</td> </tr> </tbody> </table>	Leeftijdsgroep	Nieuwleusen (%)	Gemeente (%)	< 15 jaar	~18%	~18%	15-25 jaar	~12%	~12%	25-45 jaar	~22%	~21%	45-65 jaar	~28%	~27%	> 65 jaar	~22%	~22%	<p>Huidige woningvoorraadsamenstelling (2023)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Woningtype</th> <th>Nieuwleusen (%)</th> <th>Gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Koop</td> <td>~72%</td> <td>~72%</td> </tr> <tr> <td>Huur corporatie</td> <td>~18%</td> <td>~18%</td> </tr> <tr> <td>Huur overig</td> <td>~10%</td> <td>~10%</td> </tr> </tbody> </table>	Woningtype	Nieuwleusen (%)	Gemeente (%)	Koop	~72%	~72%	Huur corporatie	~18%	~18%	Huur overig	~10%	~10%	
Leeftijdsgroep	Nieuwleusen (%)	Gemeente (%)																															
< 15 jaar	~18%	~18%																															
15-25 jaar	~12%	~12%																															
25-45 jaar	~22%	~21%																															
45-65 jaar	~28%	~27%																															
> 65 jaar	~22%	~22%																															
Woningtype	Nieuwleusen (%)	Gemeente (%)																															
Koop	~72%	~72%																															
Huur corporatie	~18%	~18%																															
Huur overig	~10%	~10%																															
<p>Woningbehoefte</p> <p>Ongeveer tweederde van de woningbehoefte gaat uit naar koopwoningen. Er is relatief veel vraag naar betaalbare koop, zowel bij een eengezins- als meergezinswoningen. De vraag naar duurdere koopwoningen is wat lager dan gemiddeld in de gemeente. De vraag naar meergezinswoningen in de huur (zowel sociaal als vrije sector) is wat hoger dan gemiddeld.</p> <p>Uit de bijeenkomsten komt een gevarieerde woningvraag naar voren. Vooral onder starters is de nood aan betaalbare woningen hoog. Er is zowel vraag naar betaalbare koop, sociale huur als (beperkt) middeldure huur. De voorkeur gaat duidelijk uit naar een eengezinswoning, maar (als dat tot betaalbare woningen leidt) een appartement tot 3 à 4 woonlagen mag ook.</p> <p>Er is in de bijeenkomsten ook veel gevraagd om meer ruimte / flexibiliteit om bestaande woningen te splitsen of om een (of meerdere) extra woningen op het eigen erf te bouwen. Daarbij snappen mensen dat (in het geval van een boerenerf) de uitstraling van een boerderij behouden moet blijven. Juist om het buitengebied aantrekkelijk te houden.</p>	<p>Kwalitatieve woningbehoefte (Woningmarktonderzoek 2022)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Woningtype</th> <th>Subtype</th> <th>Nieuwleusen (%)</th> <th>Gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Koop eengezinswoning</td> <td>< €355.000</td> <td>40%</td> <td>35%</td> </tr> <tr> <td>> €355.000</td> <td>2%</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Koop meergezinswoning</td> <td>< €355.000</td> <td>24%</td> <td>22%</td> </tr> <tr> <td>> €355.000</td> <td>9%</td> <td>11%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Huur eengezinswoning</td> <td>< €879 (sociaal)</td> <td>5%</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>> €879 (vrije sector)</td> <td>11%</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Huur meergezinswoning</td> <td>< €879 (sociaal)</td> <td>20%</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>> €879 (vrije sector)</td> <td>0%</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>	Woningtype	Subtype	Nieuwleusen (%)	Gemeente (%)	Koop eengezinswoning	< €355.000	40%	35%	> €355.000	2%	9%	Koop meergezinswoning	< €355.000	24%	22%	> €355.000	9%	11%	Huur eengezinswoning	< €879 (sociaal)	5%	5%	> €879 (vrije sector)	11%	8%	Huur meergezinswoning	< €879 (sociaal)	20%	16%	> €879 (vrije sector)	0%	0%
Woningtype	Subtype	Nieuwleusen (%)	Gemeente (%)																														
Koop eengezinswoning	< €355.000	40%	35%																														
	> €355.000	2%	9%																														
Koop meergezinswoning	< €355.000	24%	22%																														
	> €355.000	9%	11%																														
Huur eengezinswoning	< €879 (sociaal)	5%	5%																														
	> €879 (vrije sector)	11%	8%																														
Huur meergezinswoning	< €879 (sociaal)	20%	16%																														
	> €879 (vrije sector)	0%	0%																														
<p>Wonen met zorg / aandachtsgroepen</p> <p>Tijdens de bewonersavond zijn woonvormen voor meerdere zorgdoelgroepen aan de orde gekomen. Onder ouderen is er behoefte aan nultredenwoningen, bij voorkeur in de buurt van voorzieningen. Vaak werd als kansrijk voorbeeld hofjeswoningen genoemd. Belangrijk is wel dat er naast geschikt woningaanbod ook aandacht is voor voorzieningen en activiteiten. Er is ook behoefte aan doelgroepen als: mensen met een lichamelijke beperking, mensen met autisme, jongvolwassenen. Goede ambulante begeleiding, zodat men zich kan redden in een zelfstandige woonsituatie is een belangrijke voorwaarde.</p> <p>Vanuit de woonwagengemeenschap is er behoefte aan uitbreiding van het aantal standplaatsen (zowel huur als koop).</p>	<p>Enkele voorbeelden van woonzorgaanbod</p> <ul style="list-style-type: none"> Ouderen: Het Zand (zorggeschikte en geclusterde woningen) Verstandelijke beperking: Raiffeisenstraat (12 geclusterde woningen) <p>Aandachtsgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Woonwagengewoners: 2 standplaatsen 																																

Oudleusen

<p>Huidige typering</p> <p>Oudleusen is met 1.770 inwoners een van de kleinere kernen van de gemeente. Vooral de groep 45-65 jarigen is sterk vertegenwoordigd, in tegenstelling tot de 65-plussers. Het woningaanbod wordt gedomineerd door koopwoningen (83%). Nergens in de gemeente is het aandeel sociale huurwoningen zo laag als in Oudleusen (6%).</p> <p>Het dorp heeft nog een eigen supermarkt. Ook zijn er onder andere een basisschool, een kinderdagverblijf en een Buitenschoolse Opvang (BSO). In ontmoetingscentrum De Wiekelaar vinden diverse (sociaal-culturele en kerkelijke) activiteiten plaats en kan worden gesport. Ook is er de bibliotheek gehuisvest.</p>	<p>Huidige bevolkingssamenstelling (2023)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Leeftijdsgroep</th> <th>Oudleusen (%)</th> <th>Gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< 15 jaar</td> <td>~16%</td> <td>~16%</td> </tr> <tr> <td>15-25 jaar</td> <td>~13%</td> <td>~12%</td> </tr> <tr> <td>25-45 jaar</td> <td>~20%</td> <td>~21%</td> </tr> <tr> <td>45-65 jaar</td> <td>~32%</td> <td>~28%</td> </tr> <tr> <td>> 65 jaar</td> <td>~18%</td> <td>~22%</td> </tr> </tbody> </table>	Leeftijdsgroep	Oudleusen (%)	Gemeente (%)	< 15 jaar	~16%	~16%	15-25 jaar	~13%	~12%	25-45 jaar	~20%	~21%	45-65 jaar	~32%	~28%	> 65 jaar	~18%	~22%	<p>Huidige woningvoorraadsamenstelling (2023)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Categorie</th> <th>Oudleusen (%)</th> <th>Gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Koop</td> <td>~83%</td> <td>~75%</td> </tr> <tr> <td>Huur corporatie</td> <td>~5%</td> <td>~15%</td> </tr> <tr> <td>Huur overig</td> <td>~12%</td> <td>~10%</td> </tr> </tbody> </table>	Categorie	Oudleusen (%)	Gemeente (%)	Koop	~83%	~75%	Huur corporatie	~5%	~15%	Huur overig	~12%	~10%
Leeftijdsgroep	Oudleusen (%)	Gemeente (%)																														
< 15 jaar	~16%	~16%																														
15-25 jaar	~13%	~12%																														
25-45 jaar	~20%	~21%																														
45-65 jaar	~32%	~28%																														
> 65 jaar	~18%	~22%																														
Categorie	Oudleusen (%)	Gemeente (%)																														
Koop	~83%	~75%																														
Huur corporatie	~5%	~15%																														
Huur overig	~12%	~10%																														
<p>Woningbehoefte</p> <p>De tendensen uit het woningaanbod klinken ook door in de toekomstige woningvraag. De overgrote meerderheid van de woningzoekenden zoekt een koopwoning (92%). Het gaat daarbij vooral om ruime, duurdere eengezinswoningen. De vraag naar sociale huur is met 8% van de totale vraag beperkt en gaat vrijwel uitsluitend uit naar eengezinswoningen.</p> <p>Tijdens de bijeenkomsten is vooral gevraagd om betaalbare woningen voor jongeren en senioren. Ook hier was er met name vraag naar betaalbare koop. Woningen mogen best kleiner gebouwd worden (en meer appartementen) als we daardoor betaalbaarder kunnen bouwen. Daarbij is er ook vraag naar zelfbouwmogelijkheden onder jongeren (CPO). Doorstromers missen een vervolgstap als ze vanuit een starterswoning willen doorstromen naar een iets grotere koopwoning. De woningvoorraad bestaat nu vooral uit zeer ruime (en daardoor dure) koopwoningen.</p> <p>Veel mensen willen ook meer ruimte voor woningsplitsing in het buitengebied, als dat maar niet tot meer verstening leidt.</p>	<p>Kwalitatieve woningbehoefte (Woningmarktonderzoek 2022)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Woningtype</th> <th>Gemeente (%)</th> <th>Oudleusen (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Koop eengezinswoning < €355.000</td> <td>35%</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>Koop eengezinswoning > €355.000</td> <td>9%</td> <td>62%</td> </tr> <tr> <td>Koop meergezinswoning < €355.000</td> <td>22%</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td>Koop meergezinswoning > €355.000</td> <td>11%</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>Huur eengezinswoning < €879 (sociaal)</td> <td>5%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Huur eengezinswoning > €879 (vrije sector)</td> <td>8%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Huur meergezinswoning < €879 (sociaal)</td> <td>0%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Huur meergezinswoning > €879 (vrije sector)</td> <td>16%</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>	Woningtype	Gemeente (%)	Oudleusen (%)	Koop eengezinswoning < €355.000	35%	16%	Koop eengezinswoning > €355.000	9%	62%	Koop meergezinswoning < €355.000	22%	9%	Koop meergezinswoning > €355.000	11%	8%	Huur eengezinswoning < €879 (sociaal)	5%	0%	Huur eengezinswoning > €879 (vrije sector)	8%	0%	Huur meergezinswoning < €879 (sociaal)	0%	0%	Huur meergezinswoning > €879 (vrije sector)	16%	0%				
Woningtype	Gemeente (%)	Oudleusen (%)																														
Koop eengezinswoning < €355.000	35%	16%																														
Koop eengezinswoning > €355.000	9%	62%																														
Koop meergezinswoning < €355.000	22%	9%																														
Koop meergezinswoning > €355.000	11%	8%																														
Huur eengezinswoning < €879 (sociaal)	5%	0%																														
Huur eengezinswoning > €879 (vrije sector)	8%	0%																														
Huur meergezinswoning < €879 (sociaal)	0%	0%																														
Huur meergezinswoning > €879 (vrije sector)	16%	0%																														
<p>Wonen met zorg / aandachtsgroepen</p> <p>Tijdens de bewonersavond werd benoemd dat veel ouderen nu nog in een ruime woning wonen. Het onderhoud (o.a. van tuin) wordt een steeds groter aandachtspunt. Er is behoefte aan kleinere, nultredenwoningen. Meerdere malen is in dat kader de term 'generatiehof' genoemd (hofjeswoningen voor meerdere generaties). Er is ook behoefte aan meer ruimte om mantelzorgwoningen te creëren. In de kern zijn relatief weinig specifieke zorgvoorzieningen. Maar door meerdere haal- en brengdiensten (AutoMaatje, Mijn Taxi op Maat, Haaloe Brengoe) is de mobiliteit van diverse doelgroepen (en daarmee de bereikbaarheid van voorzieningen) vergroot.</p>	<p>Geen specifiek woonzorgaanbod aanwezig</p>																															

Bijlage II: Overzicht plancapaciteit

Locatie	Totaal (restant) aantal woningen	Waarvan realisatie < 2030	Beoogd programma	Aantal betaalbare koop**	Aantal geschikt voor senioren	Aantal sociale huur
Oosterdalfsen Zuid	5	5	Woonwerkkavels			
Oosterdalfsen Noord	338	200	Gemengd woningbouwprogramma	105	157	102
Driehoeklocatie Gernermarke	12	12	Sociale huurwoningen 1-2 persoonshuishoudens			12
Pleijendal Gruthuuske	25	25	Sociale huurappartementen		25	25
Van Tydencampstraat (het Wiggerinck)	6	6	Levensloopbestendige appartementen		6	
Haersolterweg 23 (naast Optisport)	7	7	Chaletwoningen	7	7	
Ankummer Es, de Tuinders	15	15	Gemengd woningbouwprogramma	2	4	
Vossersteeg 74, De Ruimte	12	12	Kleinere sociale huurwoningen			12
De Koele II, Hoonhorst	83	45	Gemengd woningbouwprogramma	20	6	20
Pastorietuin, Hoonhorst	9	9	Levensloopbestendige appartementen	9	9	
Waterinkweg, Lemelerveld	210	100	Gemengd woningbouwprogramma		84	70
Brugstede, Lemelerveld	15	15	Seniorenappartementen		15	15
Schoolstraat 42, Lemelerveld	9	9	Seniorenwoningen en startersappartementen	6	3	
Westerbouwlanden Noord, Nieuwleusen	165	160	Gemengd woningbouwprogramma	68		47
Backxlaan diverse,	40	40	Gemengd woningbouwprogramma	30	8	
Den Hulst 180 (de Deel), Nieuwleusen	20	20	Levensloopbestendige woningen		20	
Ds. van Diemenstraat, Nieuwleusen	6	6	Sociale huurappartementen		3	6
Smitslaan 5, Nieuwleusen	8	8	Levensloopbestendige woningen	8	8	
Gersteland (Muldersweg I), Oudleusen	9	9	Gemengd woningbouwprogramma	9		
Maisland (Muldersweg II), Oudleusen	24	20	Gemengd woningbouwprogramma	6	2	6
Overige (kleine) plannen	40	20	Gemengd woningbouwprogramma			40
Buitengebied	60	40	Voornamelijk eengezinswoningen		5	
Totaal	1.118	783	Totaal	270	362	355

Aantallen indicatief, peildatum 1-1-2024

** tot de landelijke grens van € 390.000 (peiljaar 2024)

Bijlage III: Begrippenlijst

Aangepaste woningen	Woningen die zijn aangepast voor mensen met een lichamelijke beperking, variërend van hellingbanen voor de voordeur, verbrede deuren, drempelloosheid tot speciale voorzieningen in de badkamer.
Aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen subsidie wordt verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens. De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt 650,43 euro per 2024. De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens is 697,07 euro. Enkel specifieke doelgroepen hebben boven deze grens nog recht op huurtoeslag (bijv. bij seniorenwoningen of mensen met een verstandelijke beperking).
Beschermd wonen	Beschermd woonvormen bieden zwaardere vormen van zorg in een zo gewoon mogelijke omgeving. Deze woonvorm bevindt zich in de directe nabijheid van een steunpunt met 24-uurs-aanwezige zorg in verband met de mogelijkheid van 24-uursbegeleiding en toezicht. Naast privéruimten zijn in deze woonvorm ook gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig. Voor Beschermd Wonen zijn ruimere woningen nodig in groepen geschakeld. Per persoon is ongeveer 60 m ² inclusief algemene ruimte nodig. Dit komt overeen met een halve eengezinswoning.
Betaalbaar prijssegment	Koop (< € 390.000, prijspeil 2024), sociale huur (< € 879,66, prijspeil 2024), middeldure huur tot en met 186 wws punten (< € 1.157, prijspeil 2024).
Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)	Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkaavel met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uiteindelijk worden de woningen in groepsverband gerealiseerd.
DAEB	Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet noemt dit: diensten van algemeen economisch belang (daeb). Huurwoningen in het DAEB-segment kennen een huurprijs tot €879,66 (liberalisatiegrens, prijspeil 2024). Huurwoningen in het niet-DAEB segment kennen een huurprijs boven €879,66.
Doelgroep van beleid	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiervoor geldt een inkomensgrens van € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en € 52.671 voor meerpersoonshuishoudens (belastbaar inkomen, prijspeil 2024). Minimaal 80% van het vrijkomend aanbod in de sociale sector moet aan huishoudens tot deze inkomensgrens worden verhuurd.
Doorstromer	Woningzoekende die bij verhuizing een woning achterlaat.
EGW, Eengezinswoning	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.
Geclusterde woonvorm	Woningen die voldoen aan de uitgangspunten voor nultredenwoningen. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan (zoals hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats). Er moet een ontmoetingsruimte in of nabij de woonvorm aanwezig zijn. Landelijk wordt uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. De schaal voor clustering kan op het platteland of in kleine kernen lager liggen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.
Gespikkeld wonen	De term "gespikkeld wonen" verwijst naar een woonvorm waarbij het traditionele beschermd wonen is getransformeerd naar een model waarbij bewoners eigen appartementen hebben (met eigen sleutel) binnen wooncomplexen met gemeenschappelijke voorzieningen, of waarbij zij in aparte wooneenheden verspreid in de wijk wonen onder diverse condities.
GGZ	Geestelijke Gezondheidszorg

Grondgebonden woning	Woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of een tuin.
Harde plancapaciteit	Woningbouwplannen die vastliggen in vigerende (onherroepelijke) bestemmingsplannen of projectbesluiten of zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Ook plannen in procedure, op basis waarvan via een verleende en niet geschorste verklaring van geen bezwaar ex artikel 19 WRO kan worden gebouwd, behoren tot de harde plancapaciteit.
Huurtoeslag (grens)	De maximale huurprijs van een woning waartoe een huurder een bijdrage van de rijksoverheid in de huur ontvangt. Daarbij gaat het om mensen die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen. Deze toeslag wordt uitbetaald door de belastingdienst.
Intramuraal wonen	Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden samen met verblijf.
Maatschappelijke Opvang	Kerntaak van de Maatschappelijke Opvang is het bieden van tijdelijk verblijf aan mensen zonder dak boven hun hoofd, gekoppeld aan zorg en begeleiding en/of het verhelpen van een crisis. Het betreft mensen die al dan niet gedwongen de thuissituatie hebben verlaten en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.
MGW, Meergezinswoning	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
Middeldure huurwoning	Huurwoning meestal in het bezit van een particuliere eigenaar of belegger, maar soms ook van een corporatie. Vaak gaat het hier om woningen met een huurprijs vanaf € 879,66 (prijsspeil 2024) tot en met 186 wws punten (< € 1.157, prijsspeil 2024).
Middeninkomens	Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de € 47.699 en de € 60.000 (prijsspeil 2024). Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om jaarlijks 10% tot 20% van hun vrijkomende voorraad aan deze inkomensgroep toe te wijzen.
Nultredenwoning	Reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).
Passend toewijzen	Wooncorporaties dienen jaarlijks minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag die een woning krijgen toegewezen, een huurwoning tot de aftoppingsgrens toe te wijzen.
Plancapaciteit/voorraad	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
Prestatieafspraken	Afspraken tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties over de uitvoering van het (sociale) woningbouwbeleid zoals opgenomen in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma.
Senioren	Over het algemeen gaat het hier om mensen die gepensioneerd zijn (ongeveer de leeftijdsgroep van 65 jaar en ouder). Een exacte leeftijdsklasse is hierin echter niet te bepalen, doordat de 65-plussers van nu veel vitaler en zelfstandiger zijn dan van dan van 20 jaar geleden. Een trend die zich waarschijnlijk ook de komende jaren (decennia?) gaat voortzetten.
Sociale huurwoning	Huurwoning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 879,66, prijsspeil 2024). Het woningwaarderingssysteem wordt gebruikt om de maximale huurprijs van een sociale huurwoning te bepalen.

Sleutelprojecten	Woningbouwprojecten met een significante impact op de betreffende stad of kern, projecten die onderdeel zijn van de verstedelijkingsstrategie (voor gemeenten binnen de regio Zwolle), die bijdragen aan de ambities uit de Regionale Woonagenda West-Overijssel. In de regionale Woondeal (2022) is een update gemaakt van de lijst met Sleutelprojecten. Binnen de regio West-Overijssel zijn er nu 34 sleutelprojecten, verdeeld over 11 gemeenten. In de gemeente Dalfsen bevinden zich vier sleutelprojecten.
Sloop voor Kansen	Bij sloop van landschapontsierende bebouwing in het buitengebied, is het mogelijk om na sloop een woning te bouwen. Voor 'reguliere woningen' in het buitengebied gaat het om een oppervlakte van 850 m2 met en 1000 m2 zonder asbestdak. Voor een tiny house moet 300 m2 met of 350 m2 zonder asbestdak worden gesloopt en voor een kleine woning 425 m2 met of 500 m2 zonder asbestdak. De grondeigenaar kan er ook voor kiezen om na sloop een voucher aan te vragen om op een andere plek in de gemeente een woning of schuur te bouwen.
Spoedzoekers	Huishoudens die met spoed op zoek zijn naar een woning. Hier gaat het bijvoorbeeld om huishoudens na een scheiding. Hierbij gaat het om personen die niet formeel tot de categorie urgenten behoren, maar wel baat hebben bij snelle, tijdelijke en betaalbare woonruimten.
Starter	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is. We richten ons hierbij met name op de jonge starters (jongeren tot en met ongeveer 35 jaar).
Starterswoning	Kleine woning voor starters, gericht op 1- en 2-persoonshuishoudens en kleine gezinnen in het betaalbare segment (sociale huur, middeldure huur of koopwoningen waarvoor het maximale gezinsinkomen onder de door het college vastgesteld totaalbedrag ligt, conform uitgiftesysteem bouwgrond).
Tijdelijke woningen	Woningen die worden gerealiseerd met de bedoeling om niet permanent te blijven staan. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om verplaatsbare woningen of tijdelijke units.
VAB	Vrijkomende agrarische bebouwing. Het gaat om bestaande gebouwen die minstens 3 jaar vóór de aanvraag voor een functieverandering (bijvoorbeeld wonen) legaal als agrarisch gebouw zijn opgericht en aantoonbaar minstens 3 jaar ook agrarisch in gebruik zijn (geweest).
Vereveningsfonds	Een vereveningsfonds is een middel wat kan bijdragen aan de doelstellingen ten aanzien van sociale huur en/of betaalbare koop. Als ontwikkelaars niet (kunnen) voldoen aan de verplichte/gewenste prijscategorieën in hun woningbouwlocatie, kunnen ze per gemiste woning een bedrag per woning in een fonds storten, zodat deze prijscategorieën met dit geld op een andere plek alsnog gebouwd kunnen worden.
Vrije sector huur	Alle huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurprijsgrens van € 879,66 (prijspeil 2024).
WLZ	Wet Langdurige Zorg
WMO (zorg)	Wet Maatschappelijke Ondersteuning; regelt een samenhangend aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen die gemeente verstrekken aan mensen die zorg nodig hebben, bijvoorbeeld huishoudelijke verzorging, woningaanpassingen of vervoer naar dagactiviteiten; gericht op het bevorderen van maatschappelijke participatie en civil society; de wet vervangt de wet voorzieningen gehandicapten (wvg), de welzijnswet en delen van de AWBZ; ingevoerd op 01-01-2007.
Zachte plancapaciteit	<i>Gedurende de overgangsfase van de Omgevingswet tot vaststelling nieuw omgevingsplan (1-7-2022 t/m 2029):</i> Woningbouwplannen die zijn opgenomen in een onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid, een bestemmingsplan of inpassingsplan in voorbereiding (vergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit), een plan dat is opgenomen in een structuurvisie of ander door de gemeenteraad vastgesteld beleidsdocument, een initiatief (beginselbereidheid van B&W) of een potentieel plan (geen beginselbereidheid van B&W).

Vanaf 2030 of een eerder moment (vanaf vaststelling vaststelling nieuw Omgevingsplan):

Woningbouwplannen waarbij (nog) geen sprake is van een onherroepelijk of vastgesteld omgevingsplan of projectbesluit (vergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit), maar die zijn opgenomen in een omgevingsplan of projectbesluit in voorbereiding, of plannen in een omgevingsvisie, -programma of delegatiebesluit aan B&W, plannen in initiatieffase (beginselbereidheid B&W) of potentiële plannen (geen beginselbereidheid B&W).

Zorggeschikte woningen

Zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin WLZ-zorg geleverd wordt voor bewoners. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica. Zorggeschikte woningen komen in de plaats voor verpleeghuisplekken (het aanbod van verpleeghuisplekken wordt niet verder uitgebreid).